

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, trece de enero de dos mil veintidós

<b>Sentencia Nro.</b>	<b>0001</b>
<b>PROCESO</b>	<b>DECLARATIVO DE RESTITUCION</b>
<b>RADICACIÓN</b>	<b>170014003007-2020-00378-00</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>MILLAN &amp; ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S.</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>JHON FREDY TORO GONZALEZ C.C. 75.068.982</b>
	<b>YESICA PAOLA RENDON VALENCIA C.C. 1.053.781.335</b>
	<b>JOSE ALBEIRO SEPULVEDA CARDONA C.C. 10.116.784</b>
	<b>JOSE DUBIEL SALAZAR SERNA C.C. 75.068.252</b>

Se pronunciará a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado.

### ANTECEDENTES:

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, destinado a vivienda familiar, ubicada en la Calle 44 No 30-25 Barrio los Álamos, en Manizales, Caldas; ello por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en igual sentido peticionan se ordene el lanzamiento de los demandados y que se los condene en las costas del proceso.

Apoya sus pedimentos en la relación fáctica que pasa a resumirse:

Celebraron un contrato escrito de arrendamiento que plasmaron en documento privado con una duración de doce meses y destinado el inmueble para vivienda familiar. El canon convenido fue la suma de \$1.050.000 mensuales pagaderos en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada período.

Se encontraban en mora al momento de presentar la demanda de pagar la renta de los periodos comprendidos entre el 01 de abril de 2020 al 30 de agosto de 2020, cada período por valor de \$1.050.000, y los meses futuros hasta que se restituya el bien y se cancelen los cánones adeudados.

Por auto del 09 de septiembre de 2020, se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de 10 días, así mismo se ordenó la notificación de la demandada, siendo notificados los demandados en debida forma; el codemandado JHON FREDY TORO GONZALEZ, contesto la demanda a través de mandatario judicial, pero no propuso excepciones, tampoco acreditó el pago de los cánones que se han ido causando hasta la fecha de proferir esta sentencia, los otros demandados no contestaron la demanda ni acreditaron el pago de los cánones insolutos, a efecto de ser oídos en el proceso.

### CONSIDERACIONES

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay

motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para el proferimiento de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicita la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, dado que la pasiva no ha pagado la renta de varios períodos.

Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con las características que a continuación se destacan:

A) Clase	:	Escrito
B) Arrendadora	:	MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S.
C) Arrendatarios	:	JHON FREDY TORO GONZALEZ y otros
D) objeto	:	Inmueble
E) Destinación	:	Vivienda Urbana
F) Descripción	:	Alinderado en debida forma
G) Canon actual	:	\$1.050.000 mensuales
H) Forma pago	:	Anticipado
I) Duración	:	Doce meses

Es inequívoco que entre la parte demandante, como arrendadora y demandados, como arrendatarios, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, localizado en esta ciudad. El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones en el artículo 1973 del C. Civil.

Aquella entregó el inmueble y éstos lo recibieron, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$1.050.000. Igualmente convinieron otras cláusulas como ya se anotó.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos.

Afirma la parte demandante-arrendadora que la parte demandada-arrendataria no le ha pagado algunos canones de arrendamiento. El principal compromiso de la parte arrendataria a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ella por la arrendadora, era el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación, habilita sin hesitación a ésta, para hacer cesar inmediatamente los efectos del contrato.

Por tanto es procedente, dictar sentencia, conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, esto es, aniquilando el acto jurídico celebrado con la consecuencia propia de la terminación por ser un contrato de tracto sucesivo y ordenando consecuentemente la restitución del bien inmueble dado en tenencia por las siguientes razones:

a) La parte arrendadora presentó prueba del contrato de arrendamiento.

b) La demandada, no contestó la demanda dentro del tiempo previsto para ello, tampoco podía ser oída, porque no consignó a órdenes del Juzgado la totalidad de los canones que se dice adeudaba, ni acreditó

conforme a la ley que hubiere pagado a la arrendadora los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación hasta el proferimiento de esta sentencia.

c) No hay razón a juicio de esta juzgadora para decretar pruebas de oficio, en el entendido que el no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración; además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello. Artículo 167 inciso 5 del Código General del Proceso.

e) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.

Los demandados serán condenados a pagar las costas del proceso.

Sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **F A L L A:**

**Primero: DECRETAR** la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S., como arrendadora y los señores JHON FREDY TORO GONZALEZ, YESICA PAOLA RENDON VALENCIA, JOSE ALBEIRO SEPULVEDA CARDONA y JOSE DUBIEL SALAZAR SERNA, como arrendatarios, respecto del bien inmueble, ubicado en la Calle 44 No 30-25 Barrio los Álamos , en Manizales, Caldas, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril de 2020, siendo el valor del canon la suma de \$1.050.000.

**Segundo: ORDENAR** a los arrendatarios, demandados de autos, señores JHON FREDY TORO GONZALEZ, YESICA PAOLA RENDON VALENCIA, JOSE ALBEIRO SEPULVEDA CARDONA y JOSE DUBIEL SALAZAR SERNA, restituir a su arrendadora, el inmueble urbano, ubicado en la Calle 44 No 30-25 Barrio los Álamos , en Manizales, Caldas, alinderado en debida forma y que recibieron en arrendamiento.

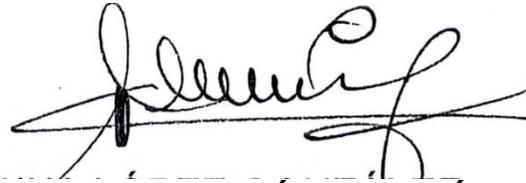
**Tercero: DISPONER** que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia.

**Cuarto: COMISIONAR** al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, para que de conformidad con el inciso 3 del artículo 38 del Código General del Proceso, realice la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de que la arrendataria no haga la restitución directamente a la arrendadora y de manera voluntaria. Líbrese el exhorto comisorio con los insertos del caso.

**Quinto: CONDENAR** en costas por lo dicho en la motiva.

**Notifíquese,**

La Jueza,



**LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**  
La providencia anterior se notifica en el  
estado

No. 003 DEL 14 DE ENERO DE 2022



**MARÍA YORMENZA LOPÉZ GALLO**  
Secretaria

WG