

CONSTANCIA: 14-09-2022. Señor Juez, le informo que los demandados se notificaron mediante aviso recibido el 04/08/2022. Transcurrido el término guardaron silencio

A Despacho para proferir sentencia

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JENNIFER CARMONA GARCIA', with a stylized flourish at the end.

JENNIFER CARMONA GARCÍA

Secretaria- 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA: 203
RADICADO: 17-001-40-03-002-2022-00258-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE: ALEJANDRO GUTIÉRREZ JARAMILLO
 JOSÉ FERNANDO GUTIÉRREZ JARAMILLO
DEMANDADOS: JESÚS DANIEL FAJARDO BUITRAGO
 RUBEN DARÍO BALLESTEROS GONZÁLEZ

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, local comercial ubicado en esta ciudad, en la carrera 11 No 49 C – 05, promovido por la parte demandante, en el asunto, quien obra a través de apoderado, en contra de los citados demandados.

A N T E C E D E N T E S:

Pretende la parte demandante que se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento de INMUEBLE celebrado el día 01 de noviembre del 2018 entre ALEJANDRO GUTIERREZ JARAMILLO Y JOSE FERNANDO GUTIERREZ JARAMILLO como arrendadores y JESUS DANIEL FAJARDO BUITRAGO Y RUBEN DARIO BALLESTEROS GONZALEZ como arrendatarios, por la causal de incumplimiento en el pago de los cánones acordados, a partir del mes de MAYO del 2021 hasta la fecha de presentación de esta demanda.

Fundamenta la anterior petición en los siguientes:

1º Los demandantes como arrendadores, según contrato de arrendamiento efectuado por documento privado de fecha 01 de noviembre del 2018, entre los arrendadores ALEJANDRO GUTIERREZ JARAMILLO Y JOSE FERNANDO GUTIERREZ JARAMILLO y los arrendatarios JESUS DANIEL FAJARDO BUITRAGO Y RUBEN DARIO BALLESTEROS GONZALEZ sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 11 No. 49C – 05 LOCAL en la ciudad de Manizales, Caldas.

2º El contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (6) meses contados a partir del 01 de noviembre de 2018 hasta el 30 de abril del 2019. Los arrendatarios aceptaron obligarse a cancelar por el arrendamiento como canon mensual, la suma de \$850.000, suma que debería pagar anticipadamente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mensualidad.

3º Los demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones o renta de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago correspondiente a los meses comprendidos entre MAYO del 2021 al mes de ABRIL del 2022, discriminados de la siguiente manera:

Canon de arrendamiento del mes de Mayo del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Junio del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Julio del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Agosto del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Septiembre del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Octubre del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Noviembre del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Diciembre del 2021 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Enero del 2022 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Febrero del 2022 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Marzo del 2022 por valor de \$850.000.

Canon de arrendamiento del mes de Abril del 2022 por valor de \$850.000.

4º Los arrendatarios renunciaron expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil y 384 del Código General del Proceso, de manera que incurrieron en el incumplimiento del contrato de arrendamiento y por ende se hacen acreedores al cobro y al pago de la cláusula penal del contrato establecida en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento. "

ANEXOS DE LA DEMANDA:

Contrato de arrendamiento, en el que aparecen las firmas de quien funge como demandante y demandada.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 16 de Mayo del año en curso, la demanda fue admitida, en el que además se dispuso la notificación a la parte demandada, se ordenó su traslado por el término de diez (10) días, se hicieron las advertencias a que se refiere el artículo 384 del C.G.C.

Los demandados se notificaron mediante aviso y vencido el término de traslado guardaron silencio.

CONSIDERACIONES:

Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente de que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentran la aquí aducida por el demandante, vale decir: La mora en el pago de los cánones.

Esta causal se encuentra probada dentro del proceso si se tiene en cuenta que la parte demandada no demostró, debiendo hacerlo, el pago de los cánones que se dice se adeuda.

Establece el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.

Demostrado pues el sustento fáctico plasmado en la demanda, se accederá a las pretensiones de la misma, para lo cual se dictará la sentencia correspondiente de conformidad con el contenido del artículo 384 del C.G.P y se harán los demás pronunciamientos que correspondan, pues vale la pena anotar que cuando el demandado no demuestra, debiendo hacerlo, el pago de los cánones que se dice se adeudan, se impone necesariamente el proferimiento de la sentencia que declare la terminación del contrato y así ajustar a derecho la terminación de la relación contractual.

Por lo expuesto, El JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de INMUEBLE celebrado el día 1 de noviembre del 2018 entre ALEJANDRO GUTIERREZ

JARAMILLO y JOSE FERNANDO GUTIERREZ JARAMILLO como arrendadores y JESUS DANIEL FAJARDO BUITRAGO y RUBEN DARIO BALLESTEROS GONZALEZ como arrendatarios, por la causal de incumplimiento en el pago de los cánones.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado, destinado a Local comercial, ubicado en la Carrera 11 No. 49 C- 05 de esta ciudad .

Para lo anterior se ordena a JESÚS DANIEL FAJARDO BUITRAGO y RUBEN DARÍO BALLESTEROS GONZÁLEZ, entregar el bien inmueble: Destinado a LOCAL COMERCIAL ubicado en la carrera 11 No 49 C-05 de Manizales o a quienes se autorice, dentro del término de cinco días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Inspector de Policía del lugar donde se encuentra el inmueble, a quien se le enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario y hacer allanamientos y uso de cerrajero en caso de ser necesario.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$800.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 15-09-2022
Jennifer Carmona García-Secretaria

Firmado Por:

Luis Fernando Gutierrez Giraldo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 002

Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ae3820fd17661970a8ca29d85e88fb93c0cca582485e52c28968ce5c5eaa8911**

Documento generado en 14/09/2022 06:05:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>