

CONSTANCIA: 25-11-2022. Señor Juez, le informo que el demandado se notificó a través de correo electrónico recibido el 26 de Septiembre de 2022:

TRANSCURRIERON DOS DÍAS HÁBILES: SEPTIEMBRE 27 Y 28 DE 2022.

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) DÍAS, SEPTIEMBRE 29-30-
OCTUBRE 3-4-5-6-7-10-11-12-

El demandado contestó el 12 de Octubre de 2022 y no propuso excepciones, consignó \$ 1.500.000 por concepto cánones, a la cuenta del demandante BANCOLOMBIA. 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, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA: 263
RADICADO: 17-001-40-03-002-2022-00458-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: JUAN DANIEL IGLESIAS GIRALDO
DEMANDADO: LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, 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 se hagan las siguientes:

"HECHOS:

Uno: El 1 de agosto de 2019, los señores Juan Daniel Iglesias Giraldo y Luis Fernando Mejía Rodríguez celebraron contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la calle 99 No. 33-31 barrio La Enea de la ciudad de Manizales (Caldas), cuyos datos y linderos se encuentran contenidos en la EP No. 4011 del 21 de junio de 2019, protocolizada en la Notaria Segunda de Manizales (Caldas). Inmueble identificado con el folio de Matricula inmobiliaria No. 100-29371 y con ficha catastral No. 01700000018015000000000. Para probar este hecho, allego anexo No. 1. EP No. 4011 del 21 de junio de 2019.

Dos: El contrato de arrendamiento se celebró por el termino de UN (1) año, contado a partir del 1 de agosto de 2019. Tres: El señor Luis Fernando Mejía Rodríguez se obligó al pago de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) por concepto de canon de arrendamiento, pago que debía ser efectuado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Para probar este hecho, allego anexo No. 2. Contrato de arrendamiento. Cuatro: El contrato de arrendamiento se renovó para los años de 2020 y 2021, pero nunca se aumento el canon de arrendamiento de conformidad al IPC. 1 JUAN JOSÉ LÓPEZ HERNANDEZ Calle No. 13 - 09. Villamaria Caldas Celular 3104640111. Correo jjlhdz@icloud.com Quinto: El señor Luis Fernando Mejía Rodríguez incumplió con la obligación de pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato de arrendamiento, descrito en el hecho uno, dos y tres. Sexto: A la fecha de la presentación de esta demanda el señor Luis Fernando Mejía Rodríguez NO HA PAGADO la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000), por concepto de canon de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto de 2022, incurriendo así en mora. Adjunto cuatro ilustrativo: Séptimo: La cláusula décima séptima del contrato de arrendamiento estipula como causal de terminación del contrato: "(C) el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato..."(negrillas propias). Octavo: Pese a los múltiples llamados al señor Luis Fernando Mejía Rodríguez para que se ponga al día con el pago de su obligación, estos no han sido acatados. Noveno: A la fecha de presentación de esta demanda se ha dado lugar a la terminación del contrato de arrendamiento y posterior restitución del inmueble ubicado en la calle 99 No. 33-31 barrio La Enea de la ciudad de Manizales (Caldas), esto de conformidad a la ley 820 de 2003, "La no cancelación

por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”.

PRETENSIONES:

Primero: Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 1 de agosto de 2019 por los señores Juan Daniel Iglesias Giraldo y Luis Fernando Mejía Rodríguez, y renovado hasta la fecha. Debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio y julio por parte del señor Luis Fernando Mejía Rodríguez.

Segundo: Se condene al señor Luis Fernando Mejía Rodríguez a restituir al señor Juan Daniel Iglesias Giraldo, el inmueble ubicado en la calle 99 No. 33-31 barrio La Enea de la ciudad de Manizales (Caldas), cuyos datos y linderos se encuentran contenidos en la EP No. 4011 del 21 de junio de 2019, protocolizada en la Notaria Segunda de Manizales (Caldas). Inmueble identificado con el folio de Matricula inmobiliaria No. 100-29371 y con ficha catastral No. 01700000018015000000000. CANONES ADEUDADOS POR EL SEÑOR LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ JUNIO 2022: \$ 500.000 JULIO 2022: \$ 500.000 AGOSTO 2022 \$ 500.000 TOTAL ADEUDADO: \$1'500.000 2 JUAN JOSÉ LÓPEZ HERNANDEZ Calle 5 No. 13 - 09 . Villamaria Caldas Celular 3104640111. Correo jjlhdz@icloud.com

Tercero: Que el señor Luis Fernando Mejía Rodríguez no sea escuchado durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de junio, julio y agosto, cada uno por un valor de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000). Adjunto cuatro ilustrativo:

Cuarto: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de Juan Daniel Iglesias Giraldo de conformidad con el artículo 384 del CGP, comisionando al funcionario correspondiente para efectuar tal diligencia.

Quinto: Se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se originen en el presente proceso.

CANONES ADEUDADOS POR EL SEÑOR LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ JUNIO 2022: \$ 500.000 JULIO 2022: \$ 500.000 AGOSTO 2022 \$ 500.000 TOTAL ADEUDADO: \$1'500.000

ANEXOS DE LA DEMANDA:

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

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 29 de Agosto de 2022, 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.

El demandado LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ se notificó a través de correo electrónico recibido el 26 de Septiembre del año en curso.

El demandado contestó la demanda por medio de apoderada judicial, pero no propuso excepciones y no se opuso a las pretensiones.

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.

La parte demandada consignó en la cuenta la parte demandante, la suma de \$1.500.000 por concepto de cánones de arrendamiento, a través de BANCOLOMBIA.

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.

La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por cuanto es un proceso de única instancia.

Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, señalando como agencias en derecho la suma \$200.000.

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 del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, ubicado en la CALLE 99 33-31 BARRIO LA ENEA de esta ciudad. En este proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO incoada por JUAN DANIEL IGLESIAS GIRALDO contra LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado, destinado a vivienda.

Para lo anterior se ordena a LUIS FERNANDO MEJÍA RODRIGUEZ entregar el bien inmueble CALLE 99 33-31 BARRIO LA ENEA de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 100-2937, al demandante JUAN DANIEL IGLESIAS GIRALDO, o a quienes se autorice, dentro del término de 3 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 POLICIA DE MANIZALES, 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 subcomisionar al Inspector de Policía, o a los abogados nombrados por este para tal fin 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 \$200.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 28-11-2022
Jennifer Carmona García-Secretaria