

CONSTANCIA: 08-09-2023. Informo al señor Juez que la parte demandante allega la notificación realizada al demandado, a través de WHATSAPP, el 10 de Julio de 2023, durante el término de traslado que venció el 27-07-2023, guardó silencio. A DESPACHO PARA PROVEER



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario -2.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia: 211
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LUZ MARINA MARIN QUINTERO
DEMANDADO: WILMAR ANDRÈS PÈREZ GONZÀLEZ
RADICADO: 17-001-40-03-002-2023-00068-00

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:

Como hechos expuso lo siguiente:

Que el día 19 de agosto de 2018 la señora LUZ MARINA MARÍN QUINTERO en calidad de arrendadora y el señor WILMAR ANDRÉS PÉREZ GONZÁLEZ, en su calidad de arrendatario, suscribieron de manera bilateral y solidaria el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No W-07905560.

Que el referido contrato de arrendamiento se realizó sobre una vivienda urbana ubicado en la Calle 29 con carrera 14 de Manizales de propiedad de la señora LUZ MARINA MARÍN QUINTERO.

Que el bien inmueble se ubica en la Carrera 14 # 29-53 según certificado de tradición del bien inmueble identificado con número de matrícula 100-10005, complementando de esta forma el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el cual se estipula como nomenclatura del bien inmueble arrendado la calle 29 con carrera 14, cuyas cabidas y linderos son:

(...) UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN CON UINA CABIDA SUPERFICIARIA SEGÚN CATASTRO DE 103 M2 LINDA: POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DE FRANCISCO MOLINA; ORIENTE CON LA CALLE 30; POR EL SUR CON LA CARRERA 14; POR EL NORTE CON EL PREDIO DE JUAN VILLA (...)”

Que según el contrato de arrendamiento firmado entre las partes, se fijó como canon arrendamiento mensual la suma CIENTO VEINTE MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE (\$120.000,000).

Que según la cláusula Segunda párrafo b)1, el valor del canon de arrendamiento aumentaría anualmente de manera legal (según incremento del salario mínimo legal).

Que el contrato de arrendamiento inició el 19 de agosto de 2018 y tenía prevista como fecha de terminación el día 19 de agosto de 2019, debido a la cláusula Séptima párrafo b) 4 del referido contrato de arrendamiento, se estipuló que, de no mediar constancia por escrito del preaviso para la terminación del contrato de arrendamiento, éste se entendería renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Que dicho contrato de arrendamiento inició el 19 de agosto de 2018. Las prórrogas al contrato se han dado conforme a lo estipulado en la cláusula Séptima párrafo b)4 del referido contrato de la siguiente forma:

- a) Primera prórroga desde el 20 de agosto de 2019 al 19 de agosto de 2020.
- b) Segunda prórroga desde el 20 de agosto de 2020 al 19 de agosto de 2021.
- c) Tercera prórroga desde el 20 de agosto de 2021 al 19 de agosto de 2022.
- d) Cuarta prórroga desde el 20 de agosto de 2022 al 19 de agosto de 2023.

Que el valor del canon de arrendamiento mensual para el año 2023; debido a las prórrogas que ha tenido el contrato de arrendamiento, asciende a la suma de CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS (\$178.181,00) mensuales.

2018 0% \$ - \$ 120.000

2019 6% \$ 7.200 \$ 127.200
2020 6% \$ 7.632 \$ 134.832
2021 3,5% \$ 4.719 \$ 139.551
2022 10,07% \$ 14.053 \$ 153.604
2023 16% \$ 24.577 \$ 178.181

Que el señor WILMAR ANDRÉS PÉREZ GONZÁLEZ, en su calidad de arrendatario, cumplió debidamente sus obligaciones de pago durante el primer año comprendido entre el 19 de agosto de 2018 al 19 de agosto de 2019. No obstante, el señor WILMAR ANDRÉS PÉREZ GÓMEZ, después de ese lapso de tiempo retrasó sus pagos de manera recurrente, incumpliendo con los plazos estipulados en el contrato de arrendamiento.

Que además de los retrasos en el pago oportuno, estipulado en el contrato de arrendamiento; para el año corriente, el señor WILMAR ANDRÉS PÉREZ GÓMEZ únicamente ha hecho efectivo el pago del canon de arrendamiento del mes de enero encontrándose en mora a la fecha. Que la señora LUZ MARINA MARÍN QUINTERO, al percatarse de que el señor WILMAR ANDRÉS no ha reportado actividad de sus pagos, decidió dirigirse en múltiples ocasiones al bien inmueble sujeto de arrendamiento; a fin de cobrar los respectivos, cánones sin obtener respuesta alguna por parte del señor PÉREZ GÓMEZ.

Que a la fecha a pesar de los Múltiples requerimientos verbales, no se ha efectuado la restitución inmueble arrendado y se adeuda la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$ 1.783.507,00) correspondiente a los cánones de arrendamiento discriminados a continuación:

2022 FEBRERO \$139.551
2022 MARZO \$139.551
2022 ABRIL \$139.551
2022 MAYO \$139.551
2022 JUNIO \$139.551
2022 JULIO \$139.551
2022 AGOSTO \$153.604
2022 SEPTIEMBRE \$153.604
2022 OCTUBRE \$153.604
2022 NOVIEMBRE \$153.604
2022 DICIEMBRE \$153.604
2023 ENERO \$178.181

PRETENSIONES

Declarar que el señor WILMAR ANDRÉS PÉREZ GONZÁLEZ, incumplió con los pagos de los cánones acordados desde el mes de febrero hasta la fecha de la presentación de la presente demanda.

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No W-07905560 suscrito por las partes el día 19 de agosto 2018.

Que como consecuencia de las anteriores declaraciones SE ORDENE por parte del honorable despacho la restitución del bien inmueble arrendado y ubicado en la Carrera 14 # 29-53 de Manizales, cuyas cabidas y linderos del bien inmueble son:

“(...) UN SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA SEGÚN CATASTRO DE 103 M2 LINDA: POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DE FRANCISCO MOLINA; ORIENTE CON LA CALLE 30;

POR EL SUR CON LA CARRERA 14; POR EL NORTE CON EL PREDIO DE JUAN VILLA (...).”.

Que de no efectuarse la entrega de forma voluntaria, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de la restitución.

Que previo a ser escuchados los demandados consignen los valores adeudados a expensas del despacho.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 14 de febrero de 2023, 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 se notificó a través de WHATSAP el 10 de Julio de 2023 y transcurrido el término para contestar guardó silencio.

En cuanto a la notificación por WhatsApp, la Cortes Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Dra. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE STC16733-2022, Radicación nº 68001-22-13-000-2022-00389-01 del 14-12-2022, enseñó:

“WhatsApp

A modo de ejemplo, piénsese en otro canal digital que bien pudiera utilizarse con fines de notificación *entre las partes*.

La aplicación de mensajería instantánea WhatsApp, utilizada por «[m]ás de 2 mil millones de personas en más de 180 países»⁵, es una herramienta que, conforme a las reglas de la experiencia, ha sido acogida por gran parte de los habitantes del territorio nacional como un medio de comunicación efectiva en sus relaciones sociales. De allí que resulte, al menos extraño, que dicho instrumento pueda verse restringido en la actividad probatoria destinada a saber cómo ocurrieron los hechos o se surtió un enteramiento, mientras que se utiliza con frecuencia en las actividades cotidianas de quienes intervienen en la vida jurisdiccional.

Como se verá más adelante, dicho medio *-al igual que otros existentes o venideros-* puede resultar efectivo para los fines de una institución procesal como es la notificación, la cual no tiene otra teleología que la de garantizar el conocimiento de las providencias judiciales con el fin de salvaguardar derechos de defensa y contradicción. Esa aplicación ofrece distintas herramientas que pueden permitirle al juez y a las partes enterarse del envío de un mensaje de datos *-un tick-*, o de su recepción en el dispositivo del destinatario *-dos tiks-*.

Por lo que la parte demandada quedó debidamente notificada, al aportarse la prueba de los dos tiks que permiten indicar la recepción del mensaje.

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, es decir la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Esta causal se encuentra probada dentro del proceso si se tiene en cuenta la prueba documental aportada.

Demostrado pues el sustento fáctico plasmado en la demanda, se accederá a las pretensiones de la misma, para lo cual se dictará la sentencia.

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 carrera 14 No. 29-53

Manizales, suscrito entre la señora LUZ MARINA MARIN QUINTERO, en calidad de ARRENDADORA, con WILMAR ANDRÈS PÈREZ GONZALEZ como arrendador.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado. Para lo anterior se ordena a WILMAR ANDRES PÈREZ GONZALEZ entregar el bien inmueble:

Ubicado en la calle 29 No 29-53 de Manizales, a LUZ MARINA MARIN QUINTERO o a quienes se autorice, dentro del término de cinco (5) 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 de esta ciudad, 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, hacer allanamientos y uso de cerrajero.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.160.000 de conformidad con el acuerdo No. PSAA16-10554 de 05-08-2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 11-09-2023
Robinson Neira Escobar-Secretario