

CONSTANCIA: 29-05-2023. A Despacho del Señor Juez informando que la parte demandada se notificó el 17 de marzo de 2023, solicitó apoderado de oficio mediante el beneficio de AMPARO DE POBREZA y el apoderado se notificó el 28 de abril de 2023, propuso excepciones, pero la demanda se dio por no contestada porque no allegaron las pruebas de consignación de los cánones adeudados.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario - 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA: 133

RADICADO: 17-001-40-03-002-2023-00102-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: JUAN MANUEL RESTREPO GÓMEZ
DEMANDADA: MARÍA FLORALBA CARDONA DUQUE

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por JUAN MANUEL RESTREPO GÓMEZ, en contra de MARÍA FLORALBA CARDONA DUQUE

HECHOS:

1. La señora MARIA FLORALBA CARDONA DUQUE, en calidad de ARRENDATARIA, celebró con el señor JUAN MANUEL RESTREPO GÓMEZ en calidad de ARRENDADOR, un contrato de arrendamiento para vivienda urbana el día quince (15) de octubre de dos mil diecisiete (2017).
2. En dicho contrato de arrendamiento destinado a vivienda urbana se concedió a la señora MARIA FLORALBA CARDONA DUQUE, el uso y goce del bien inmueble

ubicado en la Cra 24 No. 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO P.H de Manizales (Caldas).

3. El mencionado acuerdo de voluntades tendría un tiempo de duración, según la cláusula segunda, de un (01) año, contando desde el día seis (06) de junio de dos mil diecisiete (2017), hasta el día cinco (05) de junio del dos mil dieciocho (2018). 4.1 A pesar de que dicho acuerdo de voluntades se suscribió apenas en octubre del dos mil diecisiete (2017), materialmente el contrato se empezó a ejecutar desde el 06 de junio de 2017, fecha a partir de la cual la demandada empezó a residir en el bien inmueble que se pretende restituir.

4. Dentro del acuerdo de voluntades aludido -contrato de arrendamiento destinado a vivienda urbana-, en la cláusula CUARTA se pactó como precio y forma de pago del canon de arrendamiento del bien inmueble, los siguientes: PRECIO PACTADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: \$700.000, dirección del inmueble: Cra 24 No. 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO P.H forma de pago . LOS CINCO (05) PRIMEROS DÍAS DE CADA PERIODO MENSUAL.

5. Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el canon aumentó a la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000 M/CTE), a partir del año 2021, por mutuo acuerdo entre las partes. A partir de esta anualidad, el respectivo canon no ha aumentado.

6. El contrato de arrendamiento suscrito entre la señora CARDONA DUQUE y mi representado, se prorrogó de la siguiente forma: SUCESO FECHA INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL 06 DE JUNIO DE 2017 FINALIZACIÓN DEL CONTRATO INICIAL 05 DE JUNIO DE 2018 FINALIZACIÓN PRIMERA PRÓRROGA 05 DE JUNIO DE 2019 FINALIZACIÓN SEGUNDA PRÓRROGA 05 DE JUNIO DE 2020 FINALIZACIÓN TERCERA PRÓRROGA 05 DE JUNIO DE 2021 FINALIZACIÓN CUARTA PRÓRROGA 05 DE JUNIO DE 2022 FINALIZACIÓN QUINTA PRÓRROGA 05 DE JUNIO DE 2023

7. En el transcurso de la quinta prórroga, misma que inició el 06 de junio de 2022 y finalizaría el 05 de junio de 2023, la señora CARDONA DUQUE incumplió el acuerdo de voluntades suscrito.

8. La señora CARDONA DUQUE adeuda el canon de arrendamiento del mes de enero de dos mil veintitrés (2023), por valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000 M/CTE).

9. La señora CARDONA DUQUE adeuda el canon de arrendamiento del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023), por valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000 M/CTE).

10. Así las cosas, la cláusula SÉPTIMA del contrato de arrendamiento destinado a vivienda urbana estipula: "El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en el presente contrato dará lugar a la terminación del mismo sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora".

PRETENSIONES:

PRIMERO. Se DECLARE la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CRA 24 NO. 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO P.H EN MANIZALES - CALDAS, por la mora en el pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada conforme lo prevé la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO. Se RESTITUYA el bien arrendado, ubicado en la CRA 24 NO. 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO P.H EN MANIZALES - CALDAS.

TERCERO. Se CONDENE a la parte demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho correspondientes.

ANEXOS DE LA DEMANDA:

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

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 24 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.

Los demandada se notificó el 17 de Marzo de 2023, solicitó se le concediera el beneficio de amparo de pobreza y se le nombró apoderado de oficio al abogado CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ TOBON, quien se notificó por correo electrónico, el 28 de abril de 2023, aceptando el cargo. Contestó la demanda proponiendo excepciones, pero la demanda se tuvo por no contestada por cuanto no allegaron las pruebas de consignación de los cánones adeudados.

C O N S I D E R A C I O N E S:

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 la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CRA 24 NO. 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO P.H EN MANIZALES, CALDAS, por la mora en el pago del canon de arrendamiento por parte de la demandada conforme lo prevé la cláusula séptima del contrato

de arrendamiento.

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

Para lo anterior se ordena a MARÍA FLORALBA CARDONA DUQUE resituir el bien inmueble: ubicado en la carrera 24 26-38 EDIFICIO TRIFAMILIAR JARAMILLO de esta ciudad a JUAN MANUEL RESTREPO GÓMEZ 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 del lugar en donde se encuentra ubicado 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, hacer allanamientos y uso de cerrajero en caso de ser necesario.

CUARTO: No se condena en costas a la parte demandada por actúa con beneficio de amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 30-05-2023
Robinson Neira Escobar-Secretario

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: 409e61e8bdaf0c92ce3075979059207ad7d60faf1aac853e3eda1a369b107b11

Documento generado en 29/05/2023 11:04:55 PM

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