

CONSTANCIA SECRETARIAL: 22-06-2023. Informo al señor Juez que el proceso pasa a despacho para proferir la sentencia, toda vez que el demandado se notificó por correo electrónico el 25 de Mayo de 2023, y durante el término de traslado guardó silencio, puesto que venció el 13 -06-2023.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario - 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia:	155
PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	JORGE ALBERTO HERNANDEZ
DEMANDADO:	JOSÉ REINEL VASQUEZ GIRALDO
RADICADO:	170014003002-2023-00160-00

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 del citado demandado.

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

HECHOS:

Que conforme a documento privado suscrito el día 10 de Mayo de 2019, el señor JORGE ALBERTO HERNANDEZ, en calidad de arrendador, entregó a título de subarrendamiento al señor JOSE REINEL VASQUEZ GIRALDO, el siguiente inmueble: PRIMER PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 25 No. 22 - 61, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Que como término de duración del contrato se fijó de forma indefinida, iniciando desde el 30 de Julio de 2019.

Que el valor del canon de arrendamiento en forma mensual, se pactó inicialmente en la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) MONEDA CORRIENTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo, de manera anticipada, en el casino EL DORADO sector centro de la ciudad de Manizales.

Que según el numeral 5 del contrato de arrendamiento, el valor del canon de arrendamiento se iba a ir reajustando de conformidad con el incremento que va realizando la inmobiliaria, quien a su vez es arrendadora frente al demandante.

Que a partir de finales de Julio del año 2020, de común acuerdo, de forma verbal y con el fin de mitigar los efectos producidos por la pandemia del COVID-19 en cuanto a las obligaciones del arrendatario, se pactó entre las partes que el valor del canon de arrendamiento en forma mensual, se ubicaba en la suma de UN MILLÓN CIEN MIL PESOS (\$1.100.000) MONEDA CORRIENTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo, de manera anticipada, en el casino EL DORADO sector centro de la ciudad de Manizales.

Que cada anualidad hasta la fecha, la inmobiliaria arrendadora frente al demandante, reajustó el valor del canon de arrendamiento, empero, con el fin de mitigar los efectos producidos por la pandemia del COVID-19 en cuanto a las obligaciones del arrendatario, el demandante desde su propia iniciativa postergó los incrementos previstos en el numeral 5 del contrato de arrendamiento hasta el mes de diciembre de 2022.

Que luego, en el mes de noviembre de 2022, tras periodos prudenciales a través de comunicación remitida por correo certificado y cotejado, se le comunicó al arrendatario que, a partir del canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre, este se vería cobijado por los respectivos incrementos previstos en el numeral 5 del contrato de arrendamiento, ubicándose en la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$2.200.000) MONEDA CORRIENTE, pagaderos dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo, de manera anticipada, en el casino EL DORADO sector centro de la ciudad de Manizales.

Que la parte demandada previo al periodo del mes de diciembre de 2022, había estado realizando el pago tardío del canon de arrendamiento de forma reiterada, es decir, por fuera del término mensual pactado, el cual corresponde a los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que la parte demandada incumplió con su obligación de pagar la renta del inmueble objeto del contrato de arrendamiento dentro de los términos convenidos, desde el mes de Diciembre de 2022, encontrándose en mora del pago del mismo así:

1º DICIEMBRE DE 2022 A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 \$2.200.000

1º ENERO DE 2023 A 31 DE ENERO DE 2023 \$2.200.000

1º FEBRERO DE 2023 A 28 DE FEBRERO DE 2023 \$2.200.000

1º MARZO DE 2023 A 31 DE MARZO DE 2023 \$2.200.000

TOTAL \$8.800.000

Que conforme se pactó en el numeral 13 del citado contrato, establece que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento es causal para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral.

Que el arrendatario renunció expresamente a toda clase de requerimientos legales, bien sea para constituirlo en mora.

Que la parte demandada está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en hechos anteriores, razón por la cual mi mandante en calidad de arrendador, me ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, y por remisión del artículo 385 del CGP, el demandado no podrá ser oído hasta tanto no consignen al despacho, el valor total de lo adeudado, conforme al material probatorio que se allega con la presente demanda.

P R E T E N S I O N E S

Que se declare judicialmente terminado el contrato de subarrendamiento comercial, consignado en documento privado, suscrito el día 10 de Mayo de 2019, el cual se encuentra celebrado entre JORGE ALBERTO HERNANDEZ, en calidad de arrendador y JOSE REINEL VASQUEZ GIRALDO, en calidad de arrendatario, por incumplimiento y mora en el pago del canon mensual, respecto de los periodos comprendidos entre el 01 de diciembre de 2022 a la fecha, referido al siguiente bien inmueble: PRIMER PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 25 No. 22 - 61, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Que en consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución inmediata del bien inmueble subarrendado por parte del demandado a mi representado señor JORGE ALBERTO HERNANDEZ.

Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega, en los términos del artículo 308 del C.G.P.

Que no sea oída la parte demandada durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, y los que se continúen generando en el futuro por tal concepto,

ANEXOS DE LA DEMANDA: Contrato de arrendamiento, en el que aparecen las firmas de quien funge como demandante y demandado.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 13 de Marzo 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 correo electrónico recibido el 25-05-2023, transcurrido el término para contestar guardó silencio.

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, es decir la mora en el pago del canon 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 judicialmente terminado el contrato de subarrendamiento comercial, consignado en documento privado, suscrito el día 10 de Mayo de 2019, el cual se encuentra celebrado entre JORGE ALBERTO HERNANDEZ, en calidad de arrendador y JOSE REINEL VASQUEZ GIRALDO, en calidad de arrendatario, por incumplimiento y mora en el pago del canon mensual, respecto de los periodos comprendidos entre el 01 de diciembre de 2022 a la fecha, referido al siguiente bien inmueble: PRIMER PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 25 No. 22 - 61, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado, por lo anterior se ordena a JOSÉ REINEL VASQUEZ GIRALDO entregar el bien inmueble: PRIMER PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 25 No. 22 - 61, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, 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 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 \$1.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 23-06-2023
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: **0d4b5d1b1e6df444dca28d841483850980dd92394243359098d6a5f1c5ed92f9**

Documento generado en 22/06/2023 11:48:30 PM

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