

CONSTANCIA SECRETARIAL: 08-09-2023. A Despacho del Señor Juez, el proceso RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, haciéndole saber que, la parte demandada ha sido notificada:

-LUIS GONZALO SOTO GUTIÉRREZ se notificó por aviso el 13 de Julio de 2023, durante el término de traslado que venció el 03-08-2023, guardó silencio.

-MARÍA YAMILÉ ARROYAVE MRIN se notificó por aviso 13 de Julio de 2023, durante el término de traslado, que venció el 03-08-2023, guardó silencio.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario – 2.



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

Sentencia: 212
Radicado: 17-001-40-03-002-2023-00293-00
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO
Demandados: MARÍA YAMILE ARROYAVE MARIN
MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la parte demandante MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO, en el asunto, en contra de los citados demandados MARÍA YAMILE ARROYAVE MARIN y MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO.

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

Como hecho expuso lo siguiente:

Que entre la señora MARÍA ROCIO RAMÍREZ SOTO en calidad de arrendadora, y la señora MARÍA YAMILE ARROYAVE MARÍN en calidad de arrendataria, se

suscribió el día 20 de septiembre del año 2019, un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, respecto al apartamento 405 de la torre B del Conjunto Residencial Torres de Campohermoso P.H., ubicado en la calle 12 N° 10 - 51 de la ciudad de Manizales, con los siguientes linderos:

“Se parte del N°1 ubicado al lado izquierdo de la puerta de acceso al punto N°2 en 5.72 metros, lindero con muro principal área común que lo separa del Apartamento N°401B; del punto N°2 al punto N°3 en 2.70 metros, del punto N°3 al punto N°4 en 0.37 metros, del punto N°4 al punto N° 5 en 4.18 metros, del punto N°5 al punto N°6 en 3.70 metros, del punto N°6 al punto N°7 en 0.50 metros, del punto N°7 al punto N°8 en 2.66 metros, del punto N°8 al punto N°9 en 1.20 metros, del punto N°9 al punto N°10 en 0.60 metros, del punto N°10 al punto N°11 en 0.90 metros, del punto N°11 al punto N°12 en 2.20 metros, linderos con muro principal área común fachada; del punto N°12 al punto N°13 en 2.46 metros, del punto N°13 al punto N°14 en 0.55 metros, del punto N°14 al punto N°15 en 0.42 metros, del punto N°15 al punto N°16 en 0.55 metros, del punto N°16 al punto N°17 en 1.28 metros, del punto N°17 al punto N°18 en 3.80 metros, del punto N°18 al punto N°1 del partida en 1.12 metros, linderos con muro principal área común.- NADIR: lindero con el nivel superior de la placa nivel +7.74 que lo separa del apartamento 305B en 54.20 metros cuadrados – CENIT: Lindero con nivel inferior de la placa nivel +10.26 que lo separa del Apartamento 505B en 54.20 metros cuadrados”.

Que el contrato de arrendamiento se suscribió por el término de doce (12) meses, contados a partir del 20 de septiembre de 2019.

Que el canon de arrendamiento mensual fue pactado en la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000) MCTE, pagaderos de manera anticipada, dentro de los primeros dos (2) días de cada periodo contractual. JUAN DAVID ARISTIZABAL LÓPEZ ABOGADO. Carrera 24 N° 20 – 08, Edificio José Jota, Oficina 202, Manizales. Cel. 3176800255.

Que en la cláusula segunda, se estipuló que el canon de arrendamiento podría “ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente”.

Que Actualmente el valor del canon de arrendamiento es de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.250.000).

Que la arrendataria ha venido incumpliendo periódicamente con el pago del canon de arrendamiento, pagando por fuera de la fecha pactada.

Que a la fecha adeuda la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.500.000), correspondiente a los periodos comprendidos entre el 20 de marzo y 19 de abril & 20 de abril y 19 de mayo de 2023.

Que con lo anterior se genera un incumplimiento al contrato y por ende una causal de terminación del mismo, en los términos del numeral 1 de la cláusula séptima del contrato.

Que en la cláusula NOVENA del contrato, se pactó una CLÁUSULA PENAL equivalente a UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000) MCTE, en caso de incumplimiento en cualquiera de las cláusulas del contrato, incluido el simple retardo en el pago del canon de arrendamiento.

Que al momento de la suscripción del contrato, el señor LUIS GONZALO SOTO GUTIÉRREZ se constituyó en deudor solidario de la arrendataria, por todas las cargas y obligaciones contenidas en dicho contrato.

PRETENSIONES

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de septiembre de 2019, entre la señora MARÍA ROCIO RAMÍREZ SOTO como arrendadora, la señora MARÍA YAMILE ARROYAVE MARÍN como arrendataria, y el señor LUIS GONZALO SOTO GUTIÉRREZ como deudor solidario, por incumplimiento de la arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento en la forma y plazo contractualmente acordado.

Que se condene a los demandados a restituir a mi mandante el inmueble objeto de esta Litis, esto es, el apartamento 405 de la torre B del Conjunto Residencial Torres de Campohermoso P.H., ubicado en la calle 12 N° 10 - 51 de la ciudad de Manizales,

Que no se escuche a los demandados hasta que demuestren haber cancelado los últimos tres cánones de arrendamiento.

Que se ordene la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de mi representada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 308 del Código General del Proceso.

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

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 5 de Mayo 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 demandados se notificaron y transcurrido el término para contestar guardaron 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 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, ubicado en apartamento 405 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CAMPOHERMOSO PH CALLE 12 No 10-51 Manizales, suscrito entre MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO en calidad de ARRENDADORA, con MARAI YAMILE ARROYAVE MARIN y LUIS GONZALO SOTO GUTIERREZ como arrendadores.

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

Para lo anterior se ordena a MARIA YAMILE ARROYAVE MARIN Y LUIS GONZALO SOTO GUTIÉRREZ entregar el bien inmueble:

Ubicado en la CALLE 12 No 10-51 APARTAMENTO 405 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CAMPO HERMOSO PH de esta ciudad, a MARÍA ROCÍO RAMÍREZ SOTO 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, 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.

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