

12

CONSTANCIA: Manizales 24 JUL 2020, Señor Juez, le informo que los demandados se notificaron personalmente de la siguiente manera:

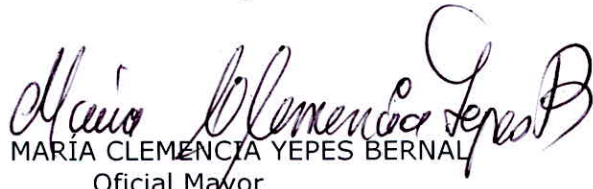
ALVARO ANTONIO TORO AGUDELO el 26 de Febrero de 2020,

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, febrero 27-28-marzo 2-3-4-5-6-9-10-11 de 2020

ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE el 26 de Febrero de 2020,

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, febrero 27-28-marzo 2-3-4-5-6-9-10-11 de 2020

Los demandados guardaron silencio.


MARÍA CLEMENCIA YEPES BERNAL
Oficial Mayor

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, 24 JUL 2020

Sentencia No 122

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: GUIA INMOBILIARIA
REPRESENTANTE ALEYDA JIMENEZ SIERRA
DEMANDADOS: ALVARO ANTONIO TORO AGUDELO
ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE
RADICADO: 170014003002-2020-00038-00

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la parte demandante en calidad de representante legal de GUIA INMOBILIARIA, en el asunto, quien obra a través de apoderado, en contra de los citados demandados.

ANTECEDENTES:

Pretende la parte demandante se hagan las siguientes:

"HECHOS:

Que conforme a documento privado de fecha 1 de abril de 2019 los señores ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE Y ALVARO ANTONIO TORO AGUDELO, tomaron a título de arrendamiento un aparta estudio ubicado en la carrera 19 29-59 de esta ciudad.

Que como canon de arrendamiento se fijó la suma de (\$360.000) pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al período mensual.

Que como término de duración del contrato se fijó un (1) año contados a partir del 1 de abril de 2019 y con vencimiento 31 de marzo 2020.

Que los arrendatarios han incurrido en mora de pagar la renta dentro de los términos convenidos adeudando los siguientes períodos:

Del 1 al 31 de octubre de 2019 por \$360.000

Del 1 al 30 de Noviembre de 2019 por \$360.000

Del 1 al 31 de Diciembre de 2019 por \$360.000

Por \$1.080.000 por concepto de sanción pactada en la cláusula octava del contrato de arrendamiento."

PRETENSIONES

"Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento privado suscrito el 1 de abril de 2019 con ALEYDA

JIMENEZ SIERRA representante legal de GUIA INMOBILIARIA, en calidad de propietaria y arrendadora y en contra de ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE Y ALVARO ANTONIO TORO AGUDELO en calidad de arrendatarios.

Que se ordene la desocupación del inmueble y que de no entregarse se comisione para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

ANEXOS DE LA DEMANDA:

Al escrito de demanda se aportó el contrato de arrendamiento, en el que aparecen las firmas de quien funge como demandante y demandados.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 21 de Febrero de 2020, 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, (fl 10fte-vto.)

Los demandados se notificaron así:

ALVARO ANTONIO TORO AGUDELO el 26 de Febrero de 2020,

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, febrero 27-28-marzo 2-3-4-5-6-9-10-11 de 2020

ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE el 26 de Febrero de 2020,

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, febrero 27-28-marzo 2-3-4-5-6-9-10-11 de 2020

Los demandados guardaron silencio.

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.

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.

14

"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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel". La Corte Constitucional en Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, con ponencia del Magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz expresó al referirse a la exequibilidad del artículo 1º num. 227 del Decreto 2282 de 1989, el cual modificó el parágrafo segundo numeral 2 del artículo 424 del C.P.C, que no fue modificado por la ley 794 de 2003, lo que hace vigente su aplicación:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar, y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. A la arrendataria le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por la demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia la demandada cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, la arrendataria al realizar el pago de arrendamiento exige de la arrendadora el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de su obligación.

La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado -ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra- a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso".

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:

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, aparta estudio ubicado en la carrera 19 No 29-59 de Manizales.

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

Para lo anterior se ordena a ROSA MATILDE LÓPEZ TANGARIFE Y ALVARO TORO AGUDELO en calidad de arrendatarios, hacer entrega del bien inmueble a ALEYDA JIMENEZ SERRA representante legal de GUIA INMOBILIARIA o a quien 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 alcalde de la 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 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, en la suma de \$ 200.000.

NOTIFÍQUESE


LUIS FERNANDO GUTIERREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado
No. 65 27 JUL 2020

MARCELA PATRICIA LEON HERRERA
Secretaria