

CONSTANCIA: 05-04-2021. Señor Juez, le informo que los demandados se notificaron personalmente así:

JHON ALEXANDER PABON RIOS y LILIANA DE JESÚS ALVAREZ el 4 de Febrero de 2021.

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, FEBRERO 5-8-9-10-11-12-15-16-17-18.

LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ el 3 de Febrero de 2021

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, FEBRERO 4-5-8-9-10-11-12-15-16-17.

Los demandados guardaron silencio. A Despacho para proferir sentencia.

La parte demandante solicita lo siguiente:

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE: BLANCA NOHELIA MEJIA DE SALGADO
DDOS: JHON ALEXANDER PABÓN RIOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ
RAD: 455/20
ASUNTO: **SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR**

SILVERIO MAURICIO CARMONA JARAMILLO, abogado en ejercicio, mayor y domiciliado en la ciudad de Manizales, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, a usted respetuosamente le solicito decretar la siguiente medida cautelar

SOLICITO

1. El embargo de la quinta parte salario que exceda del mínimo legal vigente devengado por el demandado **LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ**, en la empresa **CELEMA S.A** ubicada en Carrera 22 #71-79 de la ciudad de Manizales, correo electrónico atenciónalcliente@celema.com.co

El anterior salario lo declaro bajo la gravedad del juramento como de propiedad del demandado **LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ**, para la práctica de la anterior medida, sírvase señor Juez oficiar en tal sentido al señor pagador y/o tesorero de **CELEMA S.A**

Para la práctica de la anterior medida sírvase señor Juez oficiar a los funcionarios competentes.

Del señor Juez,

Atentamente,

SILVERIO MAURICIO CARMONA JARAMILLO
C.C. 10.286.034 de Manizales
T.P. 94.796 del C.S.J


MARCELA PATRÍCIA LEÓN HERRERA

Secretaria -2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA 46

RADICADO: 17-001-40-03-002-2020-00455-00

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO

DEMANDADOS: JHON ALEXANDER PAVÓN RÍOS

LILIANA DE JESÚS ALVAREZ SANCHEZ

LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ

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:

"HECHOS:

" Que los señores JHON ALEXANDER PAVON RÍOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ, tomaron en calidad de arrendatarios solidarios un inmueble ubicado en la calle 55A No12-93 del barrio la Daniela de la ciudad de Manizales caldas, del cual fue arrendadora la señora BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 100-57151 contentivo de los linderos del mismo. (Inmuebles a restituir)

Que el CONTRATO suscrito entre las partes, fue ESCRITO, pactando el término de duración del mismo en SEIS (6) meses, comprendido entre el 15 de Septiembre de 2020 y el 14 de Marzo de 2020, prorrogable de común acuerdo o en forma automática por igual lapso de tiempo.

Que el canon de arrendamiento pactado fue de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00) M/cte

Que los arrendatarios no han cumplido con el pago oportuno del Precio del arrendamiento como se había pactado en el Contrato, siendo que se encuentra en mora de pagar los siguientes cánones de arrendamiento:

La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00) correspondiente al canon de arrendamiento por el mes de 15 de Agosto al 14 de Septiembre de 2020.

La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00) correspondiente al canon de arrendamiento por el mes de 15 de Septiembre al 14 de Octubre de 2020.

La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000,00) correspondiente al canon de arrendamiento por el mes de 15 de Octubre al 14 de Noviembre de 2020.

Que así mismo los demandados adeudan servicios públicos de la propiedad que a la fecha se encuentran en mora, dado que se ha notificado a mi mandante por cuenta de las empresas de servicios públicos sobre la obligatoriedad para su pago.

Que los Arrendatarios hasta la fecha no han cancelado los cánones vencidos y los servicios públicos, violando además la Cláusula Séptima numeral 1 y 2 del Contrato de Arrendamiento, dando así lugar y derecho a mi mandante para solicitar la restitución del inmueble de manera inmediata.

Que además los arrendatarios renunciaron expresamente a los requerimientos de que trata el Art. 2035 del Código Civil, y a la constitución en MORA. 7. Como Clausula Penal por incumplimiento se pactó en la Décima Primera, el pago de una suma igual a tres cánones de arrendamiento es decir la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/L (\$200.000).

PRETENSIONES:

Que se declare TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores JHON ALEXANDER PAVON RÍOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ, como arrendatarios y la señora BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO, como Arrendadora, por el INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO y en el pago de los SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, según lo establecido en el contrato suscrito, por tanto...

Que se ordene La RESTITUCION y el LANZAMIENTO de los arrendatarios señores JHON ALEXANDER PAVON RÍOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ

SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ del siguiente bien inmueble:
CASA DE HABITACIÓN APARTAMENTO, calle 55A No12-93 del barrio la Daniela
de la ciudad de Manizales Caldas destinado a VIVIENDA FAMILIAR URBANA.

ANEXOS DE LA DEMANDA:

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

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 3 de Diciembre 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.

Los demandados se notificaron así:

JHON ALEXANDER PABON RIOS y LILIANA DE JESÚS ALVAREZ el 4 de Febrero
de 2021.

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, FEBRERO 5-8-9-10-
11-12-15-16-17-18.

LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ el 3 de Febrero de 2021

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, FEBRERO 4-5-8-9-
10-11-12-15-16-17.

Los demandados 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, 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”.

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.

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, apartamento ubicado en la calle 55 A 12-93 BARRIO LA DANIELA de esta ciudad suscrito por JHON ALEXANDER PAVON RÍOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ, arrendatarios y como arrendadora BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO.

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

Para lo anterior se ordena a JHON ALEXANDER PAVON RÍOS, LILIANA DE JESUS ALVAREZ SANCHEZ Y LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ entregar el siguiente bien inmueble: CASA DE HABITACIÓN APARTAMENTO, calle 55A No12-93 del barrio la Daniela de la ciudad de Manizales Caldas destinado a VIVIENDA FAMILIAR URBANA, a la demandante BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO, 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 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. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 270.000.

QUINTO: Por petición de la parte demandante se accede a la siguiente medida cautelar:

El embargo de la quinta parte (1/5) de lo que exceda el salario mínimo legal vigente devengado por el demandado LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ, identificado con cédula No 94.255.556, en la empresa CELEMA S.A ubicada en Carrera 22 #71-79 de la ciudad de Manizales, Correo electrónico atencionalcliente@celema.com.co

Para el perfeccionamiento de la medida se oficiará a la empresa CELEMA S.A de esta ciudad.

SEXO: Se requiere a la parte demandante a fin de que acredite el diligenciamiento del oficio enviado a SEGURIDAD ATLAS, pues si bien el despacho lo envió el 27/01/2021, no obra constancia que el demandante lo hubiera enviado por otro medio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 06-04-2021
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PAGADOR

CELEMA S.A

Correo: atencionalcliente@celema.com.co

La ciudad

ASUNTO COMUNICACIÓN EMBARGO

Oficio 471

RADICADO: 17-001-40-03-002-2020-0455-00

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTE: BLANCA NOHELIA MEJÍA DE SALGADO

CC 24.320.754

DEMANDADOS: JHON ALEXANDER PABON RIOS CC 1.116.724.680

LILIANA DE JESÚS ALVAREZ SANCHEZ

CC 30.402.814

LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ CC 94.255.556

Me permito comunicarle que mediante auto de la fecha, en el proceso de la referencia, se decretó como medida cautelar la siguiente:

"...El embargo de la quinta parte (1/5) de lo que exceda el salario mínimo legal vigente devengado por el demandado LUIS ARNOLDO PABÓN ALVAREZ, identificado con cédula No 94.255.556, en la empresa CELEMA S.A ubicada en Carrera 22 #71-79 de la ciudad de Manizales, Correo electrónico atencionalcliente@celema.com.co

Para el perfeccionamiento de la medida se oficiará a la empresa CELEMA S.A de esta ciudad. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. EL JUEZ LUIS FERNANDO GUTIERREZ GIRALDO."

Sírvase informarnos la efectividad o no de la medida, para lo cual al contestar favor citar nombre completo de las partes y radicado del proceso.

Los dineros deberán ser consignados a órdenes de la OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad en la cuenta DEPÓSITOS JUDICIALES del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A No 170012041800, ubicada en este PALACIO DE JUSTICIA piso 4º.

Atentamente;

MARCELA PATRICIA LEON HERRERA
Secretaria

Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales

Correo electrónico: cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dirección: Carrera 23 No. 21-48 oficina 902 Palacio de Justicia

Fanny González Franco - Manizales

Teléfono: 8879650 Extensión: 11305