



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA 33

RADICADO: 17-001-40-03-002-2021-00303-00

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: MARÍA ANGELICA CASTAÑO CASTAÑO

DEMANDADO: JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, (LOCAL COMERCIAL, para BODEGA), 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:

1. El demandante como arrendador, según contrato de arrendamiento efectuado por documento privado de fecha 06 de febrero de 2006, entre el arrendador MARIA ANGELICA CASTAÑO CASTAÑO y el arrendatario JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ sobre el inmueble ubicado en la Calle 20 16 49 LC 1 en la ciudad de Manizales, Caldas.
2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (6) meses contados a partir del 06 de febrero de 2010 hasta el 05 de agosto de 2010. El arrendatario aceptó obligarse a cancelar por el arrendamiento como canon mensual, la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mas IVA, suma que debería pagar anticipadamente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mensualidad.
3. El demandado incumplió la obligación de pagar los canon o renta de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago correspondiente a los meses comprendidos entre Marzo del 2020 y Junio de 2021, discriminados de la siguiente manera:
 - Canon de arrendamiento del mes de Marzo de 2020 por valor de \$906.070.
 - Canon de arrendamiento del mes de Abril del 2020 por valor de \$906.070.
 - Canon de arrendamiento del mes de Mayo del 2020 por valor de \$975.700.

 - Canon de arrendamiento del mes de Junio del 2020 por valor de \$1.393.920.
 - Canon de arrendamiento del mes de Julio del 2020 por valor de \$1.393.920.
 - Canon de arrendamiento del mes de Agosto del 2020 por valor de \$1.000.000.
 - Canon de arrendamiento del mes de Septiembre del 2020 por valor de \$1.000.000.
 - Canon de arrendamiento del mes de Octubre del 2020 por valor de \$1.000.000.
 - Canon de arrendamiento del mes de Noviembre del 2020 por valor de \$1.393.920.
 - Canon de arrendamiento del mes de Diciembre del 2020 por valor de \$1393.920.
 - Canon de arrendamiento del mes de Enero del 2021 por valor de \$1.393.920.
 - Canon de arrendamiento del mes de Febrero del 2021 por valor de \$1.533.312.
 - Canon de arrendamiento del mes de Marzo del 2021 por valor de \$1.533.312.
 - Canon de arrendamiento del mes de Abril del 2021 por valor de \$1.533.312.
 - Canon de arrendamiento del mes de Mayo del 2021 por valor de \$1.533.312.
 - Canon de arrendamiento del mes de Junio del 2021 por valor de \$1.533.312.

4. El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2035 del Código Civil y 384 del Código General del Proceso, de manera que incurrió en el incumplimiento del contrato de arrendamiento y por ende se hace acreedor al cobro y al pago de la cláusula penal del contrato establecida en la Cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento.

5. El 26 de febrero del 2021 se radicó ante la Cámara de Comercio de Pereira, solicitud de conciliación para dirimir las controversias existentes por la mora en los pagos de cánones de arrendamiento y se fijara fecha y hora para la restitución del inmueble a favor del demandando.

6. La audiencia virtual fue fijada para el 23 de marzo del 2021 a las 10:30 am, donde no se hizo presente el señor JOHN ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ, y quien no efectuó justificación alguna, por ende se expide CONSTANCIA DE INASISTENCIA a la audiencia citada el 29 de marzo del 2021.

PRETENSIONES

1ª Que se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento de INMUEBLE celebrado el día 06 de Febrero de 2010 entre MARIA ANGELICA CASTAÑO CASTAÑO como arrendadora y JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ como arrendatario, por la causal de incumplimiento en el pago de los cánones acordados, a partir del mes de MARZO del 2020 hasta la fecha de presentación de esta demanda.

2ª Que se condene al demandado JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ a restituir a la demandante MARIA ANGELICA CASTAÑO CASTAÑO el inmueble ubicado en la Calle 20 16 49 LC 1 en la ciudad de Manizales, Caldas.

3ª Que no sea escuchado al demandado JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, y de las administraciones correspondientes a los meses contados desde Marzo de 2020 y los que desde la fecha de esta demanda hasta la restitución se causen, discriminados de la siguiente manera.

Canon de arrendamiento del mes de Marzo de 2020 por valor de \$906.070.

Canon de arrendamiento del mes de Abril del 2020 por valor de \$906.070.

Canon de arrendamiento del mes de Mayo del 2020 por valor de \$975.700.

Canon de arrendamiento del mes de Junio del 2020 por valor de \$1.393.920.

Canon de arrendamiento del mes de Julio del 2020 por valor de \$1.393.920.

Canon de arrendamiento del mes de Agosto del 2020 por valor de \$1.000.000.

Canon de arrendamiento del mes de Septiembre del 2020 por valor de \$1.000.000.

Canon de arrendamiento del mes de Octubre del 2020 por valor de \$1.000.000.

Canon de arrendamiento del mes de Noviembre del 2020 por valor de \$1.393.920.

Canon de arrendamiento del mes de Diciembre del 2020 por valor de \$1393.920.

Canon de arrendamiento del mes de Enero del 2021 por valor de \$1.393.920.

Canon de arrendamiento del mes de Febrero del 2021 por valor de \$1.533.312.

Canon de arrendamiento del mes de Marzo del 2021 por valor de \$1.533.312.

Canon de arrendamiento del mes de Abril del 2021 por valor de \$1.533.312.

Canon de arrendamiento del mes de Mayo del 2021 por valor de \$1.533.312.

Canon de arrendamiento del mes de Junio del 2021 por valor de \$1.533.312.

4ª Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5ª Que se CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso. "

ANEXOS DE LA DEMANDA:

Contrato de arrendamiento, en el que aparecen las firmas de quien funge como demandante y acta de conciliación expedida por el Centro de Conciliación y Arbitraje, expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Pereira.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 19 de Julio de 2021, 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 mediante aviso recibido el 26 de Noviembre de 2021 y transcurrido el término 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. Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 CGP constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento. La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del

demandado en sus obligaciones.

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 terminado el contrato de arrendamiento del inmueble arrendado LOCAL COMERCIAL para BODEGA, ubicado en la calle 20 16-49 local 1 de esta ciudad, celebrado el día 06 de Febrero de 2010 entre MARIA ANGELICA CASTAÑO CASTAÑO como arrendadora y JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ como arrendatario.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado, destinado a LOCAL COMERCIAL. Para lo anterior se ordena a JHON ALEXANDER SANCHEZ ALVAREZ entregar el siguiente bien inmueble: LOCAL COMERCIAL para BODEGA, ubicado en la CALLE 20 16-49 LOCAL 1 de esta ciudad, a la parte demandante MARÍA ANGÉLICA CASTAÑO CASTAÑO , 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, se COMISIONA al Inspector de Policía respectivo de esta 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, 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 y a favor de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 28-02-2022
María Clemencia Yepes Bernal-Secretaria