

CONSTANCIA: 10-02-2022. Señor Juez, le informo que el demandado se notificó a través de correo electrónico el cual le fue remitido el 09-12-2021:

Thursday, December 9, 2021 at 15:55:42 Colombia Standard Time

Asunto: Retransmitido: NOTIFICACIÓN DEMANDA 2021-00448 JUZGADO 2 CIVIL MPAL MZLES
Fecha: jueves, 9 de diciembre de 2021, 3:53:53 p.m. hora estándar de Colombia
De: Microsoft Outlook
A: everhmmsofi@gmail.com
Datos adjuntos: NOTIFICACIÓN DEMANDA 2021-00448 JUZGADO 2 CIVIL MPAL MZLES.eml

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

everhmmsofi@gmail.com (everhmmsofi@gmail.com)

Asunto: NOTIFICACIÓN DEMANDA 2021-00448 JUZGADO 2 CIVIL MPAL MZLES

Durante el término de traslado el demandado guardó silencio.



Ma CLEMENCIA YEPES BERNAL

Oficial Mayor -2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Sentencia: 17
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: AMPARO RODRIGUEZ BELTRÁN
DEMANDADO: HEVER HERNÁN MOLINA MARTÍNEZ
RADICADO: 170014003002-2021-00448-00

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 en nombre propio en contra del citado demandado

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

HECHOS:

“PRIMERO: Celebré contrato de arrendamiento que inició su vigencia el día 15 de diciembre de 2019 respecto del bien inmueble apartamento ubicado en esta ciudad de Manizales, en la Calle 62 No34 B – 05, que describo y alindero en las pretensiones de esta demanda, dedicado a vivienda urbana, según consta en el contrato suscrito por los mencionados y que adjunto a este libero.

SEGUNDO: De conformidad con el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO aquí demandado, se obligó a pagar el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, los cuales comienzan a correr el día quince (15) de cada mesa, canon que, por la vigencia inicial pactada, es decir, la comprendida entre el quince (15) de diciembre de 2019 al 15 de diciembre de 2020, la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.000.00) MENSUALES.

TERCERO: El demandado no me ha pagado los cánones de arrendamiento comprendidos entre el: 15 de julio al 14 de agosto de 2021 (\$ 400.000.00), del 15 de agosto al 14 de septiembre de 2021 (\$ 400.000.00) y además me adeuda la quincena comprendida entre el 15 de noviembre al 30 de diciembre de 2020 (\$ 200.000.00), pago que ha debido efectuar anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mencionado.

CUARTO: Los servicios municipales de (agua, electricidad, alcantarillado, aseo) que factura AGUAS DE MANIZALES S.A. E.S.P., la energía eléctrica y alumbrado público que factura la CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. y el servicio de alcantarillado y aseo que factura EMAS S.A. que se encuentran instalados en el inmueble arrendado, al tenor del contrato de arrendamiento son asumidos por el ARRENDATARIO, completos según la facturación, los que a la fecha se encuentran con períodos atrasados de pago.

QUINTO: EL ARRENDATARIO aquí demandado renunció a los requerimientos de Ley.”

PRETENSIONES:

“1. Que mediante proceso verbal que establece el Artículo 384 del Código General del Proceso y de única instancia, se decrete la TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y la consecuente, RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO en contra del Sr. HEVER HERNAN MOLINA MARTINEZ, de las condiciones civiles ya anotadas por la causal de la mora en el pago por los períodos y sumas señaladas en el hecho tercero de este libelo y con relación a la vivienda, situada en esta ciudad de Manizales, en la Calle 62 No. 34 B – 05 barrio Fátima y cuyos linderos generales y específicos son los siguientes: ### Por el FRENTE con la calle 62, por un constado con predio de propiedad de JUAN CARLOS RODRIGUEZ BELTRAN, por el otro costado con predio de la Sra. ELIDA PEREZ por el fondo con predio de propiedad del Sr. HECTOR DE JESUS MORA FRANCO ###.

2. Que como consecuencia de la citada orden de restitución se decrete el lanzamiento del demandado y de las demás personas que ocupen el inmueble antes identificado, verificando su desocupación total de personas y de cosas, mediante diligencia para la cual se servirá comisionar a la Autoridad competente a fin de que me lo entreguen o a la persona que la suscrita designe.”

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 20 de Octubre 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.

El demandado se notificó así:

HEVER HERNÁN MOLINA MARTÍNEZ recibió le correo electrónico el 9 de Diciembre de 2021, TRANSCURRIERON DOS (2) DÍAS : Diciembre 10 y 13 de 2021

TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA DIEZ (10) días, Diciembre 14-15-16- de 2021 (inhábiles del 17 Diciembre 2021 al 10 de Enero 2022vacancia judicial) Enero 11-12-13-14-17-18-19 de 2022. Durante el término de traslado el demandado 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, 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 CGP:

“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, enseñó:

“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 CGP 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 \$480.000.

Por lo expuesto, El JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento del inmueble arrendado destinado a vivienda urbana, apartamento ubicado en la calle 62 No 34 B-05 Barrio Fátima Manizales, suscrito entre AMPARO RODRIGUEZ BELTRÁN como arrendadora y HEVER HERNÁN MOLINA MARTÍNEZ como arrendatario.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado. Para lo anterior se ordena a HEVER HERNÁN MOLINA MARTÍNEZ en calidad de arrendatario, hacer entrega del bien inmueble a AMPARO RODRIGUEZ BELTRAN, o a quien se autorice, dentro del término de 3 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 donde se ubica el inmueble en 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 y hacer allanamientos y uso de cerrajero en caso de ser necesario.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$480.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 11-02-2022
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria