

CONSTANCIA SECRETARIAL: Hoy 26 de abril de 2020, paso a Despacho de la señora Juez el presente proceso para informarle que el demandado fue notificado personalmente en los términos del Decreto 806 de 2020, el día 23 de febrero de 2021.

La parte demandada dio respuesta a la demanda en tiempo hábil, donde manifestó que ya había entregado el bien inmueble y que ya había cancelado parte de los cánones de arrendamiento adeudado.

Se corrió traslado de la contestación de la demanda a la parte demandante, en aras de verificar la situación planteada respecto de la entrega del bien inmueble.

La parte demandante mediante dos memoriales, solicitó se dictara sentencia y por otro lado dio contestación del traslado del escrito de contestación, donde manifestó que los cánones de arrendamiento no han sido cancelados en su totalidad y que efectivamente el inmueble objeto del proceso de restitución ya fue entregado por la parte demandada.

DIANA ESTAFANIA GALLEGO TORRES

Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021).

RADICADO:	2020-00523
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	GRUPO EMPRESARIAL DINAMICA
DEMANDADO:	GLORIA YOBANA CASTRO TORRES

SENTENCIA No.062

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a dictar la sentencia en el proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado entre las partes en mención.

ANTECEDENTES:

La demandante solicitó declarar la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial celebrado entre GRUPO EMPRESARIAL DINAMICA S.A.S en calidad de arrendador y GLORIA YOBANA CASTRO TORRES en calidad de arrendatario, por incumplimiento en el pago de unos cánones de arrendamiento pactados.

Como consecuencia de ello solicitó ordenar al demandado restituir al demandante, el inmueble urbano objeto de contrato de arrendamiento, ubicado en la Calle 21 # 21-45 Edificio Millan y Asociados, piso 12, oficina 1205 en la ciudad de Manizales.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto del 09 de febrero de 2021 se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite de un proceso verbal sumario, además se dispuso que para ser oído el demandado debía dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P demostrando que ha consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones adeudados y los que se siguiesen causando en el curso del proceso (fl.29)

La demanda fue notificada mediante aviso entregado el día 23 de febrero de 2021, en los términos del Decreto 806 de 2020. En tiempo oportuno dio contestación a la demanda, donde además de manifestar que ya había cancelado parte de los cánones de arrendamiento, indica que ya había dado entrega del inmueble.

Se corrió traslado de la demanda a la parte demandante, en aras de verificar la situación planteada respecto de la entrega del bien inmueble y no en las circunstancias del numeral 4o del artículo 384 del C.G.P.

La parte demandante mediante dos memoriales, solicitó se dictara sentencia y por otro lado dio contestación del traslado del escrito de contestación, donde manifestó que los cánones de arrendamiento no han sido cancelados en su totalidad y que efectivamente el inmueble objeto del proceso de restitución ya fue entregado por la parte demandada.

CONSIDERACIONES

Encuentra el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para la debida integración de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad, en cuanto a la competencia, demanda en forma y capacidad procesal de los sujetos procesales. Por otro lado, no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

En cuanto a la definición del contrato de arrendamiento, el artículo 1.973 del Código Civil, establece:

“El arrendamiento 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.”

Por su parte, el contrato de arrendamiento goza de las características de bilateral por la reciprocidad de las obligaciones de sus suscriptores; oneroso por las utilidades que ambos adquieren; conmutativo porque se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de ejecución sucesiva, en tanto se cumple de manera periódica y sucesiva y; consensual debido a que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin necesidad de solemnidad alguna. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Para el caso bajo estudio se adjuntó como prueba, el contrato de arrendamiento debidamente suscrito entre las partes, en el cual se estableció como canon de arrendamiento mensual, la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$650.000) MAS IVA, pagadero dentro de los primeros cinco (5) días de cada período mensual, de los cuales se aduce el incumplimiento desde el mes de agosto de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

Siendo el pago una negación indefinida, correspondía a la demandada la carga de demostrar lo contrario, quien si bien se pronunció frente a las pretensiones de la demanda, esta no logro acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, toda vez que no consigno a órdenes del

juzgado los rubros adeudados, ni presentó los recibos de pago de los últimos 3 periodos expedidos por el arrendador, por lo que, a la luz del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, la misma no fue oída dentro del trámite que ahora nos convoca, y del que puede concluirse la acreditación de todos los elementos necesarios como presupuestos fácticos para declarar terminado el contrato de arrendamiento, especialmente de cara a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, donde se prevé:

“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”...”

No obstante lo anterior, con la manifestación que hiciera la parte demandante a la contestación de la parte demandada, se pudo constatar que el bien inmueble ya fue restituido desde el 10 de marzo de 2021, por lo que si bien saldrán avante las pretensiones demandadas por la activa, en cuanto al incumplimiento del contrato de arrendamiento por el no pago oportuno del canon, generando su terminación, lo cierto es que las pretensiones de la restitución no correrán la misma suerte, ya que, mediada la entrega, existe carencia actual de objeto sobre esta.

En consecuencia con lo esbozado, se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de la obligación que ató a los contendientes en razón a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su debida oportunidad procesal.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.


RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 29 de Agosto de 2016 entre GRUPO EMPRESARIAL DINAMICA NIT 900.228.767-5 en calidad de arrendador y GLORIA YOBANA CASTRO TORRES C.C 36.286.483 en calidad de arrendatario, por configurarse la causal de mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECLARAR que existe **CARENCIA ACTUAL DE OBJETO** sobre la pretensión de la RESTITUCION del bien inmueble ubicado en Calle 21 # 21-45 Edificio Millán y Asociados, piso 12, oficina 1205 en la ciudad de Manizales, por lo dicho en esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL PESOS (\$908.000).

NOTIFÍQUESE


VALENTINA SANZ MEJÍA
JUEZ

Firmado Por:

VALENTINA SANZ MEJIA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 006 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cb9aa97a817a1a55749799f937dc8dea368dbdc8a50ecb183ab99957d96c0bad**

Documento generado en 26/04/2021 04:39:38 PM