

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, trece (13) de septiembre de 2022

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2022-00443-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	INMOBILIARIA VISTA S.A.S.
DEMANDADO:	MIGUEL ALFONSO RUIZ URIBE
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 124

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 La Inmobiliaria Vista S.A.S. a través de su representante legal instauró por intermedio de apoderado judicial demanda de Restitución de Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana contra Miguel Alfonso Ruiz Uribe, la cual correspondió por reparto el 21 de julio de 2022.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que el demandado suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 15 de enero de 2022 por el término de doce (12) meses respecto del apartamento 303 y el parqueadero #4 del edificio SEPPHIA P.H., inmuebles ubicados en la carrera 23 No. 68-32 de la ciudad de Manizales, que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$2.200.000 mensuales.

1.3 Se expuso que el demandado adeudaba los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio de 2022, por un valor total de \$8.800.000.

II. PRETENSIONES:

2.1 Pretende que se declarara la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución y entrega del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados en la forma y plazo contractualmente acordado.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

3.1 Contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2022.

3.2. Certificado de tradición de los inmuebles con No. de matrícula 100-209900 y 100-209939.

3.3. Copia Escritura Pública No. 8499 del 21 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

3.4. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Inmobiliaria Vista S.A.S.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto fechado veinticinco (25) de julio de 2022 fue inadmitida la demanda, previa subsanación, mediante providencia del 03 de agosto del año en curso se admitió la demanda y se ordenó la notificación a la parte demandada, correr en traslado por el término de diez (10) días y se hicieron las advertencias a que se refiere el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP, se fijó caución para el decreto de la medida cautelar solicitada.

4.2 Por auto calendado 10/08/2022 se aceptó y calificó de suficiente la caución, decretando la medida cautelar consistente en el embargo y posterior secuestro del vehículo de placas KNO070 denunciado como propiedad del demandado.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1 El señor Miguel Alfonso Ruiz Uribe fue notificado vía correo electrónico el 23 agosto de 2022 tal como consta en el acta respectiva que obra a folio 15 del expediente.

VI. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

6.1 Vencido el término concedido, la parte demandada no contestó la demanda, no propuso excepciones y no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

VII. CONSIDERACIONES:

7.1 Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia que corresponda, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

7.2 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.

7.3 Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentra la aquí aducida por la parte demandante, mora en el pago de los cánones.

7.4 Esta causal se encuentra probada dentro del proceso, teniendo en cuenta que la parte demandada no demostró el pago de los cánones que se dice se adeudan o en su defecto, no allegó la prueba del pago de los últimos tres (3) períodos, debiendo hacerlo, conforme a lo establecido en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP.

7.5 La Corte Constitucional en Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, con ponencia del Magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz se refirió a la exequibilidad del numeral 227 del art. 1º del Decreto 2282 de 1989 que modificó el art. 424 del CPC, último que guarda similitud con el vigente art. 384 del CGP:

«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».

7.6 Obra en el expediente prueba de la existencia del contrato en el que la Inmobiliaria Vista S.A.S. funge como arrendadora y Miguel Alfonso Ruiz Uribe como arrendatario (Folio 03 - págs. 18 a 25), documento que da cuenta de los elementos esenciales del contrato, vale decir: partes, objeto, canon, plazo y fecha de celebración del negocio jurídico.

7.7 Demostrado el sustento fáctico plasmado en la demanda se accederá a las súplicas de la misma, para lo cual se dictará de plano la sentencia correspondiente de conformidad con el contenido del pluricitado artículo 384 del CGP, concretamente el inciso 3° del numeral 4°, pues como ha quedado expuesto la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, 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.

7.8 En consecuencia, de lo anterior se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el quince (15) de enero de 2022 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución de los bienes inmuebles arrendados, apartamento 303 y el parqueadero #4 del edificio SEPPHIA P.H., ubicados en la carrera 23 No. 68-32 de la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 8499 del 21 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, para lo cual, se ordenará a Miguel Alfonso Ruiz Uribe hacer entrega del inmueble a la Inmobiliaria Vista S.A.S. a través de su representante legal dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

7.10 Para que tenga lugar la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se comisionará al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

7.11 Se condenará en costas a Miguel Alfonso Ruiz Uribe y a favor de la parte demandante para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme el contenido del acuerdo n.º PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

7.12 La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9º del artículo 384 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

VIII. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la Inmobiliaria Vista S.A.S. (arrendadora) y Miguel Alfonso Ruiz Uribe (arrendatario) de fecha quince (15) de enero de 2022 por mora en el pago de la renta, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución de los bienes inmuebles arrendados, apartamento 303 y el parqueadero #4 del edificio SEPPHIA P.H., ubicados en la carrera 23 No. 68-32 de la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 8499 del 21 de diciembre de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, y para lo cual se ORDENA a Miguel Alfonso Ruiz Uribe hacer entrega de los bienes inmuebles a la Inmobiliaria Vista S.A.S. a través de su representante legal dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para que tenga lugar la diligencia de Lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR en costas a Miguel Alfonso Ruiz Uribe y en favor de la Inmobiliaria Vista S.A.S., las que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en su oportunidad correspondiente y para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9° del artículo 384 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana María Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **dbc600c1831556a5a6ce895137a0dfb7424e784ac93d7a148d46485b0674738**

Documento generado en 13/09/2022 03:58:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>