

INFORME SECRETARIAL:

Me permito Informar a la Señora Jueza que el término de traslado concedido a la parte demandada para contestar dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado radicado con el n.º 17001-40-03-011-2021-00491-00, transcurrió así:

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Jorge Hernán Ocampo Giraldo se notificó personalmente de forma electrónica a través del mecanismo previsto en el Decreto 806 de 2020, siendo remitido el mensaje de datos a su buzón electrónico el 31 de agosto de 2021 notificación surtida el 3 de septiembre de 2021, a quien se le concedieron diez (10) días para contestar.

DÍAS DE TRASLADO:

6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 y 17 de septiembre de 2021.

DÍAS INHÁBILES

11 y 12 de septiembre de 2021.

La parte demandada no hizo uso de los términos para presentar contestación de la demanda, de igual forma no allegó prueba de consignación de los cánones adeudados.

Manizales, veintiocho (28) de septiembre de 2021.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintiocho (28) de septiembre de 2021

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2021-00491-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	ÁNGELA MARÍA CARMONA GUTIÉRREZ
DEMANDADOS:	JORGE HERNÁN OCAMPO GIRALDO
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 100

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Ángela María Carmona Gutiérrez instauró por intermedio de apoderado demanda de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana contra Jorge Hernán Ocampo Giraldo la cual correspondió por reparto del 29 de julio del año en curso.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que las partes celebraron contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 15 de enero de 2018 teniendo como objeto la tenencia del inmueble ubicado en la carrera 13 No. 46-11 apartamentos 1 y 2 de la ciudad de Manizales, por el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha antes mencionada y para lo cual se pactó un canon mensual por la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.0000), encontrándose en mora el demandado desde el mes de agosto de 2019 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

II. PRETENSIONES:

2.1 Pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble objeto del mismo por mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de agosto de 2019 y en adelante, se ordene el lanzamiento en caso de la falta de entrega voluntaria y condenar en costas al demandado.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

3.1 Contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2018.

3.2. Copia de la cédula de ciudadanía de la demandante.

3.3. Solicitud de entrega del inmueble remitida al demandado el 21 de mayo de 2018.

3.4. Comunicación de terminación del contrato de arrendamiento remitida al demandado el 8 de noviembre de 2020.

3.5. Certificado de matrícula mercantil de persona natural del arrendatario.

3.6. Certificado de nomenclatura emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Manizales el 2 de junio de 2021.

3.7. Certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-82170.

3.8. Liquidación de cánones adeudados.

3.9. Prueba de remisión de la demanda.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto proferido el 3 de agosto del presente año se inadmitió la demanda por las razones allí expresadas, la que fue admitida en proveído del 18 del mismo mes y se ordenó la notificación a la parte demandada, correr en traslado por el término de diez (10) días y hacer las advertencias a que se refiere el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1 Jorge Hernán Ocampo Giraldo se notificó personalmente de forma electrónica a través del mecanismo previsto en el Decreto 806 de 2020 el 3 de septiembre tal como y consta en el la constancia secretarial que antecede.

VI. NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y NO OPOSICIÓN:

6.1 El demandado guardó silencio dentro del término de traslado, esto es, no contestó la demanda, tal como figura en la constancia secretarial que antecede.

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 prueba del pago de los últimos tres (3) períodos, debiendo hacerlo, conforme a así lo establece 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 expresó al referirse 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 Ángela María Carmona Gutiérrez funge como arrendadora y Jorge Hernán Ocampo Giraldo como arrendatario, 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, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 15 de enero de 2018 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 13 No. 46-11 apartamentos 1 y 2 de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se hacen en el cuerpo de la demanda, y para lo cual se ordenará a Jorge Hernán Ocampo Giraldo hacer entrega del inmueble a Ángela María Carmona Gutiérrez dentro del término de diez (10) 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 del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para subcomisionar, 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 Jorge Hernán Ocampo Giraldo 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 NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526) 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 Ángela María Carmona Gutiérrez (arrendadora) y Jorge Hernán Ocampo Giraldo (arrendatario) el 15 de enero de 2018 por mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 13 No. 46-11 apartamentos 1 y 2 de la ciudad de Manizales cuyos linderos se hacen en el cuerpo de la demanda, y para lo cual se ORDENA a Jorge Hernán Ocampo Giraldo hacer

entrega del bien inmueble a Ángela María Carmona Gutiérrez dentro del término de diez (10) 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 del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para subcomisionar, delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR en costas a Jorge Hernán Ocampo Giraldo y en favor de Ángela María Carmona Gutiérrez, 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 NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526) 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 Maria 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:

1de084f2a56f25c30f715ce4c829c40301294b5c2c1613548acbde9eb807603e

Documento generado en 28/09/2021 11:34:55 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>