

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 17001-40-03-011-2021-00418-00, transcurrió así:

Los demandados se notificaron personalmente de forma electrónica a través del mecanismo previsto en el Decreto 806 de 2020, siendo remitidos los mensajes de datos a sus respectivos buzones electrónicos el 23 de agosto de 2021 notificación surtida el 26 del mismo mes, a quienes se le concedieron diez (10) días para contestar.

DÍAS DE TRASLADO:

27, 30 y 31 de agosto de 2021.

1, 2, 3, 6, 7, 8 y 9 de septiembre de 2021.

DÍAS INHÁBILES

28 y 29 de agosto de 2021.

4 y 5 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.

De otro lado, me permito informar que en el interregno fueron allegadas respuestas del Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco de Occidente, Bancoomeva, BBVA y el Banco Agrario con las que informan lo pertinente frente a las medidas cautelares decretadas. En escrito allegado el 29 de septiembre el apoderado solicitó impulsar el asunto.

Manizales, trece (13) de octubre de 2021.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, trece (13) de octubre de 2021

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2021-00418-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S.
DEMANDADOS:	LENINA ELIANA GÓMEZ GÓMEZ, ALBA INÉS GÓMEZ GARCÍA Y ARTURO PINEDA LÓPEZ
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 116

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Inmobiliaria Manizales S.A.S. instauró por intermedio de apoderado demanda de restitución de inmueble arrendado de vivienda urbana contra Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López la cual correspondió por reparto del 2 de julio del año en curso.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que las partes celebraron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 20 de noviembre de 2019 teniendo como objeto la tenencia del inmueble ubicado en la Carrera 36 No. 101 B-82 Primer Piso barrio La Enea de la ciudad de Manizales, por el término de seis (6) meses contados a partir del 1° de diciembre del mismo año y para lo cual se pactó un canon mensual por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.0000), encontrándose en mora los demandados desde el mes de junio de 2021 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 junio de 2021 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 20 de noviembre de 2019.

3.7. Certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-36211.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto proferido el 7 de julio del presente año se inadmitió la demanda por las razones allí expresadas, la que fue admitida en proveído del 21 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 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1 Los demandados se notificaron personalmente de forma electrónica a través del mecanismo previsto en el Decreto 806 de 2020 el 26 de septiembre tal como y consta en el la constancia secretarial que antecede.

VI. NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y NO OPOSICIÓN:

6.1 Los demandados guardaron 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 2° del numeral 4° 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. 1° 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 Manizales S.A.S. funge como arrendadora y Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López como arrendatarios, 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 20 de noviembre de 2019 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 36 No. 101 B-82 Primer Piso barrio La Enea de la ciudad de Manizales, cuyos linderos se hacen en el certificado de tradición del inmueble, y para lo cual se ordenará a Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López hacer entrega del inmueble a la Inmobiliaria Manizales S.A.S. 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 Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López 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 la Inmobiliaria Manizales S.A.S. (arrendadora) y Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López (arrendatarios) el 20 de noviembre de 2019 por mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la Carrera 36 No. 101 B-82 Primer Piso barrio La Enea de la ciudad de Manizales cuyos linderos se hacen el certificado de tradición del inmueble en cuestión, y para lo cual se ORDENA a y Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López hacer entrega del bien inmueble a la Inmobiliaria Manizales S.A.S. 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 Lenina Eliana Gómez Gómez, Alba Inés Gómez García y Arturo Pineda López y en favor de la Inmobiliaria Manizales 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 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.

SEXTO: Agregar y poner en conocimiento las respuestas ofrecidas por el Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco de Occidente, Bancoomeva, BBVA y el Banco Agrario con las que informan lo pertinente frente a las medidas cautelares decretadas

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:

eb7aef1e760f4b1e878858bc1d70c74aa12cba58976dc4c446c8d4afdf4d1c3d

Documento generado en 13/10/2021 04:06:26 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>