

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, dieciocho (18) de noviembre de 2021

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2021-000462-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES:	SEBASTIÁN ZULUAGA ZULUAGA
DEMANDADO:	LAURA NATALIA GIRALDO FLORIAN
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 0135

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Sebastián Zuluaga Zuluaga en calidad de propietario de la Inmobiliaria Linderos S.A.S. y cesionario del contrato de arrendamiento instauró por intermedio de apoderado demanda de Restitución de Inmueble Arrendado de Vivienda Urbana contra Laura Natalia Giraldo Florian la cual correspondió por reparto el 16 de julio del año en curso.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que la demandada suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 30 de junio de 2020 teniendo como objeto la tenencia del inmueble ubicado en la carrera 47 No. 37-08 piso 2 en la ciudad de Manizales, que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$730.000 mensuales; se expuso que la demandada al momento de presentación de la demanda se encontraban en mora en el pago de los cánones comprendidos entre los meses de mayo, junio y julio de 2021. El contrato de arrendamiento fue objeto de cesiones.

II. PRETENSIONES:

2.1 Pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2021 y que se restituya el bien.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

3.1 Contrato de arrendamiento suscrito el 30 de junio de 2020.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto del veintidós (22) de julio de la presente anualidad fue inadmitida la demanda, previa subsanación, mediante providencia del 09 de agosto de 2021 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 hiciera las advertencias a que se refiere el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1 Laura Natalia Giraldo Florian fue notificada vía correo electrónico el 07 de octubre de 2021 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 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 Ésta 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 representante legal de la inmobiliaria Linderos S.A.S funge como arrendadora y Laura Natalia Giraldo Florian Loaiza como arrendataria (Fl -01 pág. 12 a 16), 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 treinta (30) de junio de 2020 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la carrera 47 No. 37-08 piso 2 en la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en el hecho tercero la demanda y para lo cual se ordenará a Laura Natalia Giraldo Florian hacer entrega del inmueble a Sebastián Zuluaga Zuluaga en calidad de propietario de la Inmobiliaria Linderos S.A.S. 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 Laura Natalia Giraldo Florian 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 9° 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 verbal de arrendamiento celebrado entre Sebastián Zuluaga Zuluaga en calidad de propietario de la Inmobiliaria Linderos S.A.S. y cesionario del contrato de arrendamiento (arrendador) y Laura Natalia Giraldo Florian (arrendataria) el treinta (30) de junio de 2020 por mora en el pago de la renta, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado, ubicado en la carrera 47 No. 37-08 piso 2 en la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en el hecho tercero de la demanda, y para lo cual se ORDENA a Laura Natalia Giraldo Florian hacer entrega del bien inmueble a Sebastián Zuluaga Zuluaga 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 Laura Natalia Giraldo Florian y en favor de Sebastián Zuluaga Zuluaga, 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 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: **88b7d418d2a0646270b2948fb1611740e944921d84a22decefc911a1c733d059**

Documento generado en 18/11/2021 01:30:58 PM

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