

CONSTANCIA SECRETARIAL: Villamaría, Caldas, veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022). A despacho de la señora Juez haciéndole saber que el demandado dentro del presente proceso, señor PABLO ANDRES MEJURA VILLA recibió notificación en su dirección física el 18 de mayo del 2022 y por su parte el demandado DENIS MAURICIO SANTA recibió notificación al correo electrónico el 25 de mayo del 2022. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA
SECRETARIA**

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, Veintidós (22) de junio del dos mil veintidós (2022)

Radicación: 2021-093

Sentencia: 13

A continuación, procede el Juzgado a pronunciar sentencia en este proceso verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por **HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR**, mediante apoderado y en contra de **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA**.

A N T E C E D E N T E S:

Mediante demanda que correspondió a este despacho, el señor **HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR** a través de apoderado judicial demanda a los señores **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA**.

1. pretendiendo que, por el trámite regulado para el proceso verbal sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio, que recae sobre la parte baja del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N° 100 -157858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ficha catastral N° 1787301000020026000.

2. Que se restituya favor del señor **HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR** la parte baja del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N°

100 -157858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, ficha catastral N° 1787301000020026000, consistente en LOCAL COMERCIAL. Nomenclatura: Calle 12 N° 2-19, Villamaría, Caldas.

3. Que le condene a pagar las costas procesales.

II. TRÁMITE DE INSTANCIA:

La mencionada demanda se admitió mediante auto del 20 de abril del 2021, por reunir los requisitos legalmente exigidos.

El demandado **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA** se entiende notificado del auto que admitió la demanda de conformidad con los artículos 291 y 2902 del CGP en concordancia con la Ley 2213 del 13 de junio del 2022 se entenderá surtida el 20 de mayo del 2022, los términos para pronunciarse corrieron los días 23, 24, 25, 26, 27 y 31 de mayo y 1, 2, 3 y 6 de junio del 2022 en silencio; por su parte, el demandado **DENNIS MAURUCIO SANTA** se entiende notificado del auto que admitió la demanda de conformidad con el numeral 8 de la Ley 2213 del 13 de junio del 2022, se entiende surtida el 27 de mayo del 2022, los términos para pronunciarse corrieron los días 31 de mayo y 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y 13 de junio del 2022, en silencio.

III. CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídica procesal, no admiten en este caso ninguna discusión puesto que concurren íntegramente. Confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este despacho es legalmente competente para conocer del proceso establecido por la ley para dirimir el conflicto planteado, y finalmente la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen al expediente, se concluye que no existen vicios procesales que generen nulidad de lo actuado.

3.2. VÍNCULO CONTRACTUAL DE LAS PARTES.

La relación contractual de arrendamiento que vincula a las partes, según la exposición fáctica contenida en la demanda, se halla plenamente demostrada en el proceso. Prueba de ella la constituye el documento escrito –contrato– acompañado a la demanda, cuyo análisis conduce a esta convicción.

Se trata de un documento privado suscrito de una parte por los demandados PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA en calidad de arrendatarios; y de la otra por el señor HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR, en calidad de arrendador, el cual goza de autenticidad por cuanto la presunción de esta cualidad establecida en el artículo 11 de la Ley 446 de 1.998 no fue de ninguna manera desvirtuada, sino que por el contrario, fue aportado por la parte demandante sin que se alegara su falsedad (Artículo 244 del C. General del Proceso) ni hubo tacha en tal sentido por el demandado en la oportunidad prevista en el artículo 269 ídem, por lo que corresponde darle el valor probatorio reconocido a los documentos públicos en el artículo 257, por disposición expresa del inciso primero del artículo 260 del mismo ordenamiento procesal.

De acuerdo con el mencionado documento, el señor HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR cedió a título de arrendamiento, para su uso y goce y por el término de doce meses el local comercial antes detallado, a favor de los demandados, quienes como contraprestación asumieron el compromiso de pagar un canon mensual por valor de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000,00).

Se cumplen de esta manera, con respecto a los suscriptores de dicho documento, los elementos esenciales sobre objeto y precio que surgen de la definición del contrato de arrendamiento contenida en el artículo 1973 del Código Civil cuyo texto es:

"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".

3.3. FUNDAMENTO LEGAL DE LAS PRETENSIONES

Del conjunto de la demanda se infiere que la pretensión restitutoria se fundamenta en la falta de pago de la renta, pues a la fecha de su presentación los demandados adeudan la suma de \$12.000.000. Este incumplimiento está previsto como causal de terminación unilateral del contrato previsto por la Ley 820 de 2003.

3.4. CARGA PROCESAL DE PAGO DE LA RENTA ADEUDADA.

El numeral 4, inciso segundo del artículo 384 del Código General del Proceso establece: "si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél..."

A esta carga no se puede sustraer la parte demandada bajo el pretexto de no adeudar o no haberse causado los cánones que afirma el arrendador, o por el hecho de desconocer al demandante el carácter de tal, salvo el de negar su condición de arrendatario, que no es el presente caso; sea cual sea la posición que asuma frente a éste al contestar la demanda, pues es lo cierto que la admisión de ésta supone que se ha presentado prueba idónea de la relación contractual de arrendamiento vinculante de las partes, conforme a lo previsto en el mencionado artículo 384.

En el auto admisorio de la demanda y en los actos de notificación de éste, se advirtió suficientemente al demandado sobre esta carga procesal, quien no realizó ningún depósito a órdenes de este despacho, ni presentó los comprobantes de pago o consignaciones hechas a favor del arrendador. Tampoco contestó la demanda ni propuso excepciones de ninguna naturaleza.

IV. CONCLUSIONES:

Impera en este caso imponer a la parte demandada la sanción correlativa a su incumplimiento procesal; por consiguiente, como no cumplió con los requisitos exigidos en el auto admisorio de la demanda y en la notificación de la misma, es preciso dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 384 del C. General del Proceso: "...si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

En consecuencia, se dará aplicación a la norma anterior y se dispondrá, además, condenar al accionado al pago de las costas procesales.

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villamaría Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. F A L L A:

PRIMERO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre el señor **HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR**, como arrendador, y los señores **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA**, como arrendatarios, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: se ordena a los arrendatarios **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA** restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador **HÉCTOR ERASMO CASTILLO AMADOR**, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo de mandatorio.

Si no se cumpliera la restitución voluntaria en el término indicado, la entrega se hará mediante el lanzamiento de la parte demandada y de las demás personas que con ella se encuentren ocupando el inmueble, diligencia para cuya práctica se comisiona desde ahora Al señor Alcalde Municipal. Si se solicita por la demandante, en su oportunidad se librára exhorto con los insertos necesarios.

TERCERO: Se condena a la parte demandada, señores **PABLO ANDRÉS MENJURA VILLA y DENNIS MAURICIO SANTA**, a pagar a favor de la parte demandante el valor de las costas procesales ocasionadas durante el curso del proceso las que se fijarán en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE

**CLAUDIA MARCELA SANCHEZ MONTES
JUEZ**

Firmado Por:

Claudia Marcela Sanchez Montes
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villamaria - 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: **5edb25d993c680a9ccf60cd1201b7a1e556564512bb7b03f9e16ce9bf85cae51**

Documento generado en 22/06/2022 11:54:34 AM

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