

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez haciéndole saber que los demandados dentro del presente proceso, señores MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO, fueron notificados del auto admisorio por conducta concluyente el 13 de mayo del 2021, en silencio. Sírvasse proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA
SECRETARIA**

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL

Villamaría, Caldas, veintitrés (23) de junio del dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 2021-054

Sentencia: 04

A continuación, procede el Juzgado a pronunciar sentencia en este proceso verbal sobre restitución de inmueble arrendado promovido por **INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S**, en contra de **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO**.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante demanda que correspondió a este despacho, la **INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S**, demandados los señores **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO**, pretendiendo que, por el trámite regulado para el proceso verbal sumario, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble entre ellos celebrado, y se ordene al último la restitución del inmueble que le cedió el demandante por razón del mismo; igualmente, que se le condene a pagar las costas procesales.

1.2. El bien inmueble objeto de la pretensión restitutoria está ubicado en la Carrera 6 A No 11-85 de este municipio.

II. TRÁMITE DE INSTANCIA:

La mencionada demanda se admitió mediante auto del 19 de marzo del 2021, por reunir los requisitos legalmente exigidos.

Los demandados **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO** se notificaron por conducta concluyente en auto del 13 de mayo del 2021, por lo que el término para retirar las copias corrió los días 14, 18 y 19 de mayo (Inciso segundo artículo 91 del CGP) y para contestar y o proponer excepciones corrió entre el 20,21, 24, 25, 26, 27, 28 y 31 de mayo y 1 y 2 de junio del 2021. 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 **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HEANO**, en calidad de arrendatarios; y de la otra por **INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S** 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, la INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S cedió a título de arrendamiento, para su uso y goce y por el término de doce meses el bien inmueble antes detallado, a favor de los demandados, quien como contraprestación asumió el compromiso de pagar un canon mensual por valor de seiscientos mil pesos (\$600.000, oo), con los reajustes acordados año tras año, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período contractual.

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 la parte demandada adeuda la suma de \$6.000.000. Este incumplimiento está previsto como causal de terminación unilateral del contrato previsto por la Ley 820 de 2003.

Según el contrato en su cláusula "décima", el arrendatario renunció a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, razón por la cual la parte arrendadora tiene el derecho de pedir la restitución del bien arrendado en forma inmediata.

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 PROMISCO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre **INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S**, como arrendador, y **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO**, como arrendatarios, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: se ordena a los arrendatarios **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO** restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador **INMOBILIARIA MANIZALES S.A.S**, el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo de mandatorio.

Si no se cumple 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 librará exhorto con los insertos necesarios.

TERCERO: Se condena a la parte demandada, señores **MAURICIO, CARLOS AUGUSTO y MIGUEL ÁNGEL GIL HENAO**, a pagar a favor a 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 SÁNCHEZ MONTES
JUEZ

Firmado Por:

**CLAUDIA MARCELA SANCHEZ MONTES
JUEZ**

**JUZGADO 002 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE
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:

**2e5222459798e8950ea9f9601ec7d4d6adda9a0a97c743dca23a0
16a5d06441a**

Documento generado en 23/06/2021 03:25:08 PM

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