

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Manizales, siete (07) de abril de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA N° 067

RADICADO: **2021-00729**
PROCESO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: **LUIS EDGAR MEDINA OSORIO**
DEMANDADOS: **JORGE ENRIQUE SARMIENTO**

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a dictar la sentencia en el proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado entre las partes en mención.

ANTECEDENTES:

El demandante, actuando a través de apoderado, solicitó fruto del incumplimiento por parte del demandado con el contrato de arrendamiento, en el pago del incremento de los cánones de arrendamiento, destinación diferente al inmueble y el incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre del año 2021, la restitución del inmueble al arrendador y el pago de las costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto del 13 de diciembre de 2021 se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite de verbal sumario, además se dispuso que para ser oído el demandado debía dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P demostrando que han consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones adeudados y los que se siguiesen causando en el curso del proceso. (Archivo 08 E.D)

El demandado se notificó personalmente el 10 de febrero de 2022. (Archivo 15 E.D).

Pasados 6 días desde su notificación, en fecha del 21 de febrero, el demandado solicitó amparo de pobreza. (Archivo 16 E.D), Mismo que fue decidido por auto del 24 de febrero de 2022. (Archivo 17 E.D).

La abogada nombrada aceptó el cargo en fecha del 08 de marzo de 2022 y fue posesionada en fecha del día 11 de marzo de 2022 a través de auto. (Archivos 21 y 22 E.D).

La abogada recibió el expediente digital en fecha del 14 de marzo de 2022, conforme se evidencia en el acuse de recibido. (Archivo 24 E.D).

Por último, pese a que la abogada de oficio quedó debidamente notificada, se evidencia que no fueron cancelados los cánones de arrendamiento adeudados, no formuló excepciones ni se opuso a las pretensiones, por lo que procede el Juzgado a tomar la decisión que derecho corresponda previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Encuentra el Despacho que los presupuestos procesales necesarios para la debida integración de la relación jurídica procesal se hallan reunidos a cabalidad, en cuanto a la competencia, demanda en forma y capacidad procesal de los sujetos procesales. Por otro lado, no se vislumbra causal que invalide total o parcialmente lo actuado.

En cuanto a la definición del contrato de arrendamiento, el artículo 1.973 del Código Civil, establece:

“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.”

Por su parte, el contrato de arrendamiento goza de las características de bilateral por la reciprocidad de las obligaciones de sus suscriptores; oneroso por las utilidades que ambos adquieren; conmutativo porque se precisan de antemano los alcances de las prestaciones; de ejecución sucesiva, en tanto se cumple de manera periódica y sucesiva y; consensual debido a que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin necesidad de solemnidad alguna. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

Para el caso bajo estudio se adjuntó como prueba, el contrato de arrendamiento debidamente suscrito entre las partes, en el cual se estableció como canon de arrendamiento mensual, la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) con un incremento anual igual al Índice de Precios al Consumidor IPC del año inmediatamente anterior decretado por el DANE, los cuales serían pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada período mensual, de los cuales se aduce el incumplimiento del pago del incremento en el año 2020, el pago de los cánones correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre del año 2021 y además de manifestar que el demandado le daba una destinación diferente al inmueble.

Siendo el pago una negación indefinida, correspondía al demandado la carga de demostrar lo contrario, quien al no pronunciarse ni existir evidencia de pago, puede concluirse la acreditación de los elementos necesarios como presupuestos fácticos para declarar terminado el contrato de arrendamiento, especialmente de cara a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, donde se prevé:

“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. “...”

De acuerdo con lo anterior, queda demostrada la causal deprecada para la terminación del contrato de arrendamiento y su correlativa restitución, saliendo avante las pretensiones demandadas por la activa.

En consecuencia, con lo esbozado se declarará terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de la obligación que ató a los contendientes en razón a la mora en el pago del incremento de los cánones de arrendamiento del año 2020, mora el pago de los cánones correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre del año 2021 y darle destinación diferente al inmueble arrendado.

De acuerdo con lo anterior, queda demostrada la causal deprecada para la restitución del inmueble, siendo necesario la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento,

saliendo avante las pretensiones demandadas por la activa y se condenará a restituir el bien inmueble dentro de los CINCO (5) DÍAS hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

Se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Las agencias en derecho se fijarán en su debida oportunidad procesal.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el primero (01) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) entre **LUIS EDGAR MEDINA OSORIO** en calidad de arrendador y **JORGE ENRIQUE SARMIENTO** en calidad de arrendatario, por configurarse la causal de mora en el pago de la renta.

SEGUNDO: DECRETAR LA RESTITUCIÓN a favor de la parte demandante del inmueble ubicado en la Carrera 19 No. 19 – 18 apartaestudio interior No. 401 en la ciudad de Manizales cuyos linderos y especificaciones se encuentran en la escritura pública 1761 del 03 de julio de 1998 de la Notaría Quinta de Manizales y los cuales están descritos en el contrato de arrendamiento.

TERCERO: ORDENAR a **JORGE ENRIQUE SARMIENTO C.C 10.227.468** en calidad de arrendatario **RESTITUIR** a **LUIS EDGAR MEDINA OSORIO C.C 4.319.231** en calidad de arrendador el bien dado en tenencia, identificado en el ordinal SEGUNDO de esta providencia, en el término de CINCO (5) DÍAS siguientes a la notificación de este fallo, so pena de realizarse la diligencia de restitución o lanzamiento.

CUARTO: En el evento de no realizarse la entrega dentro del término indicado, se **DECRETA EL LANZAMIENTO** de **JORGE ENRIQUE SARMIENTO C.C 10.227.468** y/o de las personas que con el ocupen el inmueble objeto de restitución.

QUINTO: COMISIONAR al señor ALCALDE MUNICIPAL, para que ordene a quien corresponda llevar a efecto la diligencia de lanzamiento del inmueble en referencia, si la misma tuviese lugar, a quien se le enviará el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

SÉXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

NOTIFÍQUESE


VALENTINA SANZ MEJÍA
JUEZ

MPM

Firmado Por:

Valentina Sanz Mejia
Juez
Juzgado Municipal
Civil 006
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: **a91d3ceb95f1e35e6381740fa51f0cbcc9ceade76abb3435ca3ce50cfd786dd7**
Documento generado en 07/04/2022 04:42:43 PM

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