Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
Caldas -Antioquia, veintiseis (26) de abril de dos mil veintidós

SENTENCIA	*Nro. 218*
Proceso	*ABREVIADO DE RESTITUCIONDE INMUEBLE*
Demandante	*FUNDACION RAMON CAROLINA*
Demandado	*MAGNOLIA EUGENIA USMA ROJAS*
Tema y Subtema	*MORA EN EL PAGO- SILENCIO DE LA PARTE DEMANDADA*
Radicado	*05-042-40-89-001-2021-00085-00*
Decisión	*ORDENA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE*

Agotado el trámite respectivo, ha ingresado a Despacho el presente proceso para emitir la decisión que en derecho corresponda, en el proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, incoado por LA FUNDACION RAMON CAROLINA en contra de MAGNOLIA EUGENIA USMA ROJAS.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del litigio está ubicado en **la calle 131 a sur n° 50-28 apto 403** de Caldas-Antioquia, cuyos linderos son: "POR EL NORTE, con la parte de atrás del Edificio, POR EL SUR, con la vía del bulevar, POR EL ORIENTE, con el apartamento 402 de la misma torre, y POR EL OCCIDENTE, el lindero de la torre norte tres"

I-. ANTECEDENTES

Manifiesta la parte demandante, que mediante contrato celebrado el 27 de febrero de 2014, el señor ORLANDO DE J GRAJALES GALLEGO, con cc 70.033.427 quien para la fecha firmo contrato de arrendamiento con la arrendataria y los codeudores era el director operativo de la FUNDACION RAMON CAROLINA entregó o a título de arrendamiento a la señora MAGNOLIA EUGENIA USMA ROJAS el inmueble ubicado en en **la calle 131 a sur n° 50-28 apto 403** de Caldas-Antioquia, cuyos linderos son: "POR EL NORTE, con la parte de atrás del Edificio, POR EL SUR, con la vía del bulevar, POR EL ORIENTE, con el apartamento 402 de la misma torre, y POR EL OCCIDENTE, el lindero de la torre norte tres "Fijándose como término de duración seis (6) meses, como canon se acordó la suma de $596.000.oo, pagaderos los cinco primeros dias de cada mensualidad y aumentando de acuerdo a lo autorizado por la ley, prorrogándose automáticamente por periodos iguales, señala que para la fecha el canon se encuentra en la suma de **$786.000.00**.

Agrega el demandante que la demandante incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los cánones causados desde: el día 28 de julio del año 2020 hasta agosto del mismo año por valor de $ 786.000.00, pero realizo un abono por valor de $770.800.00, por lo que lo adeudado entre julio 28 a, agosto 27 del 2020 es la suma de $ 15.200.00 más los intereses fijado a la tasa máxima autorizada por el Gobierno Nacional, desde el día que se venció la obligación, esto es, 28 de agosto de 2020.

Según se desprende de los expresado por la parte demandante la señora MAGNOLIA EUGENIA USMA ROJAS, adeuda los cánones comprendidos desde el 28 de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021. Más los cánones que se causen en el transcurso del proceso.

En virtud de lo anterior, solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Caldas de Antioquia, por mora en el pago de los cánones, y en consecuencia se haga entrega del inmueble a la FUNDACION RAMON CAROLINA Y/O

SU REPRESENTANTE LEGAL, solicita además que no se escuche al demandado, si no consigna la suma adeuda, y se condene en costas al demandado.

II-. TRAMITE PROCESAL

El Despacho, luego de haber revisado cuidadosamente la demanda, observó que la misma reunía las formalidades que exige la ley, de conformidad con lo previsto en los Artículos 82, 84, y 384 del Código General del Proceso, y en providencia del abril veintitrés de dos mil veintiuno se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada, haciendo la advertencia consagrada en como lo establece el Decreto 806 de 2020.

Mediante memoriales de fecha 27/10/2021 y 11 de enero de 2022, por intermedio del correo electrónico del despacho el apoderado de los demandantes allega constancias de citación para notificación y notificación por aviso a la demandada las cuales previa revisión del despacho se concluye que las mismas cumplen con las exigencias señaladas en la ley y por lo tanto se tiene por notificada a la demandada, quien dentro del término del traslado no contestó la demanda, como tampoco se opuso a las pretensiones del libelo, como tampoco existe constancia que se hayan puesto al día en los cánones denunciados como morosos.

Así las cosas, después de habérsele dado el trámite correspondiente al presente proceso, resulta procedente proferir Sentencia en éste asunto, toda vez que no se vislumbra causal alguna de nulidad que pueda invalidar en todo o en parte lo actuado, máxime aún, que se satisfacen los presupuestos sustanciales y materiales para que la sentencia sea de fondo, previas las siguientes.

III-. VALIDEZ DEL PROCESO

Examinados los presupuestos procesales se aprecia que el presente proceso se ajusta a las normas superiores que lo regulan, por cuanto se adelantó por el Juez competente para conocer del asunto en razón de su naturaleza, al factor objetivo cuantía y de acuerdo con el factor territorial. Así mismo, con la debida vinculación de la demandada, a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda mediante notificación citación para notificación y notificación por aviso en la dirección **calle 131 a sur # 50-28 apto 403 torre norte III**, en los términos que establecen los artículos 290, 291 Y 292 del C.G. del P en atención al principio de la legalidad de las formas, a la demanda se le imprimió el trámite señalado por el Legislador para éste asunto, previsto en el libro tercero, título I, capítulo I y II del Código General del Proceso y los Artículos 384 y S.S, en armonía con la Ley 820 de 2003. Se vislumbra además que las partes tienen capacidad para obrar en el presente proceso.

De igual manera se aprecia que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, en cuanto la demanda fue presentada en debida forma, de conformidad con las exigencias formales previstas en los artículos 82 y S.S. y 384 del Estatuto Procesal, las partes tienen capacidad para acudir al proceso al tenor de lo previsto por el artículo 53 Ibídem y se da el presupuesto de la legitimación en la causa, por activa, por ser el demandante y demandada la parte involucrada en el contrato de arrendamiento objeto del litigio, según se desprende del documento aportada con la demanda como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento.

IV-. CONSIDERACIONES

Para que el Juez de conocimiento declare la consecuencia jurídica pedida en la demanda es necesario que la actora demuestre los supuestos de hecho de la norma sustancial que define dicha consecuencia.

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003 establece que el arrendador podrá pedir unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento por la no cancelación por parte del arrendatario de la renta y los reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

En el presente caso el demandante aporta la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, contenido en documento privado visible a folios 3 del cuaderno único y aduce como causal para la terminación del contrato la prevista en el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, la cual no fue desvirtuada por el demandado dentro de la oportunidad legal.

En consecuencia y teniendo en cuenta que la demandada no hizo ningún pronunciamiento dentro del término del traslado de la demanda, es procedente dar aplicación a la regla 3ª del Artículo 384 del Código General del Proceso, que determina:

"Si el demandado **no <u>se opone en el término del traslado de la demanda</u>**, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución." (Negrillas y subrayas por fuera del texto)

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL EN ORALIDAD DE CALDAS ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

PRIMERO: Declarar TERMINADO JUDICIALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre el señor ORLANDO DE J GRAJALES GALLEGO, con cc 70.033.427 represéntate legal de la FUNDACION RAMON CAROLINA y la señora MAGNOLIA EUGENIA USMA ROJAS, calidad de arrendataria, sobre el Inmueble ubicado en el inmueble ubicado en en **la calle 131 a sur n° 50-28 apto 403** de Caldas-Antioquia, cuyos linderos son: "POR EL NORTE, con la parte de atrás del Edificio, POR EL SUR, con la vía del bulevar, POR EL ORIENTE, con el apartamento 402 de la misma torre, y POR EL OCCIDENTE, el lindero de la torre norte tres, más los cánones que se sigan causando durante la vigencia del proceso, por lo anteriormente motivado

SEGUNDO: Se ordena a la demandada, que, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, procedan a Restituir al señor ORLANDO DE J GRAJALES GALLEGO, con cc 70.033.427 represéntate legal de la FUNDACION RAMON CAROLINA, el inmueble mencionado en el numeral anterior de esta providencia.

TERCERO: TERCERO: De no hacerlo voluntariamente, la parte actora deberá solicitarlo tal como lo dispone el Artículo 308 del C.G.P.

CUARTO: CONDENAR en Costas Procesales a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria de conformidad con el Art. 440 del C.G.P, para lo cual se señala como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **$200.000, oo**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JESÚS HERNAN PUERTA JARAMILLO
Juez

<u>Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas -</u>

Certifica que el anterior Auto fue notificado por Estados N° 47 y fijado en la Secretaria del Juzgado el día 27 de abril de 2022 a las 8:00 a.m.

FLOR ALBA BENJUMEA DURANGO

Secretaria