

CONSTANCIA SECRETARIAL: Le informo señor Juez que la demandada, fue notificada por correo electrónico de conformidad con la Ley 2213 de 2022 y dentro del término del traslado para ejercer su defensa, no contestó la demanda, encontrándose pendiente de dictar la sentencia. Sírvasse disponer.



ERICK RUIZ TABORDA
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Caldas Antioquia, febrero primero de dos mil veintitrés

SENTENCIA CIVIL	Nro. 001
Proceso:	ABREVIADO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
Demandante:	Señor RAUL CIFUENTES HERNANDEZ
Demandados:	Señores CRISTIAN ESPITIA FLOREZ – BEATRIZ HELENA CASTRO VELASQUEZ
Tema y Subtema:	MORA EN EL PAGO - SILENCIO DE LA PARTE DEMANDADA
Radicado:	050424089002 202200172 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 el señor **RAUL CIFUENTES HERNANDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 3.427.286, en contra de los señores **CRISTIAN ESPITIA FLOREZ** y **BEATRIZ HELENA CASTRO VELASQUEZ** identificados con las cédulas de ciudadanía número 1.026.140.017 y 43.681.560 respectivamente.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de este trámite se identifica así:

....“Segundo piso, calle 128 sur # 54-191 (201) apartamento, ubicado en el área urbana del municipio de Caldas Antioquia, “paraje Villacapri”, destinado para vivienda, de dominio privado, tiene las siguientes comodidades: balcón, sala comedor, dos alcobas, cocina, un baño completo, patio de ropas y escalas de acceso; con un área construida de 35.97m2, área libre de 4.75m2, para un área total de 40.72m2. Linderos particulares por el frente, con calle 128 sur, por un costado, con muro de dominio común que lo separa del apartamento número 54-191 (202); por el otro costado, con propiedad del Carlos Castrillón; por la parte de atrás, con quebrada “La Valeria”, por el Nadir, con losa de dominio común que lo separa del primer piso, y por el Cenit, con losa de dominio común que lo separa del tercer piso”. Este bien inmueble se identifica, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur, con la Matrícula Inmobiliaria Número: 001-784244.”

I-. ANTECEDENTES

Manifiesta la parte demandante, que en ejercicio pleno del derecho de dominio, el día 30 de junio del año 2.020, procedió a ceder la tenencia sobre el bien inmueble ya descrito, la misma que quedó plasmada en contrato de arrendamiento y en el que pactaron como vigencia inicial del un

plazo de un (1) año contado a partir de la firma del mismo, acordando entre las partes la suma mensual de quinientos mil pesos (\$ 500.000) moneda legal, monto que sería cancelado en forma anticipada dentro de los tres (3) primeros días de cada mes.

Estipularon las partes contratantes que, vencida la vigencia inicial o cualquiera de las prórrogas del contrato, el canon de arrendamiento se incrementaría en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2.003, es decir que a partir del 30 de junio de 2.021, el canon de arrendamiento se incrementaría a los \$500.000, la suma de \$ 8.050 más, es decir que el arrendatario debía cancelar mensualmente por tal concepto a favor del arrendador, la suma de \$ 508.050.

Acordaron las partes que en el evento de existir incumplimiento del contrato, la parte incumplida debería cancelar a la parte cumplida la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3'000.000) moneda legal –cláusula penal-.

En cláusula adicional pactaron que si bien es cierto, el señor Cristian Espitia Flórez ostentaría la calidad de arrendatario, quien tendría la tenencia del bien inmueble a su nombre y por tanto procedería a ocupar el mismo, sería la señora Beatriz Helena Castro Velásquez.

Vencido el primer año y ante el buen comportamiento en pagos y cuidados del inmueble frente al contrato, éste se prorrogó por un término igual al de su vigencia inicial -1 año-, sin embargo a partir de esta prórroga es que comienza el incumplimiento de la parte demandada con sus obligaciones contractuales, específicamente, las relativas al pago del canon de arrendamiento debidamente incrementado en la forma y términos establecidos por el artículo 20 de la Ley 820 de 2.003 incumplimiento éste que, persiste a la fecha de presentación de esta demanda, aduce la parte demandante.

Manifiesta la parte actora que trató por diferentes medios de tener un acercamiento con los demandados en aras de encontrar una solución salomónica y en que ambas partes quedaran bien y evitar con ello, el inicio del presente proceso, sin embargo y a pesar de haber remitido las respectivas comunicaciones dentro del término para que procederán con la restitución del inmueble de manera pacífica y voluntaria, la parte demandada guardó total silencio frente a dicha comunicación y, en consecuencia, en la actualidad continúa ocupando el inmueble.

En virtud de lo anterior, solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de Caldas Antioquia, por mora en el pago de los cánones, y en consecuencia se ordene la restitución del inmueble ya inicialmente descrito, solicita además que de no efectuarse la entrega se comisione a la entidad competente a fin de realizar la diligencia de lanzamiento, y se condene en costas a la parte demandada.

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 providencias de agosto 05 y septiembre 12 de 2022, se admitió la demanda y se

corrigió, se ordenó notificar a la parte demandada, haciendo la advertencia consagrada en el numeral 4º párrafo 2 del artículo 384 C.G.P.

La parte demandada, fue notificada a través de la notificación electrónica al correo electrónico ya denunciada en el escrito demandatorio y que fuese obtenido a raíz de los datos suministrados al firmar el contrato, de conformidad con lo dispuesto en la ley 2213 de 2022, allegó el respectivo certificado electrónico proferido por la empresa postal Servientrega, documento en el cual se certifica la efectiva entrega, acuse de recibo y efectiva lectura del correo electrónico enviado a la dirección electrónica de los mismos, adjuntando los documentos necesarios para ejercer su derecho a la defensa como son el auto que admite y corrige la demanda, insertos de la demanda y pruebas, sin embargo, dentro del término del traslado, la parte demandada no contestó la demanda, por lo que es obvio indicar que no hay oposición a las pretensiones del libelo, como tampoco existe constancia que se hayan puesto al día en el valor de los cánones denunciados como mora.

Así las cosas, después de habersele 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 parte demandada, a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda y el que corrige al mismo, mediante correo electrónico, en los términos que establecen la Ley 2213 de 2022, se guardó respeto a la bilateralidad de la audiencia. Igualmente, y en atención al principio de la legalidad de las formas, a la parte 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 actuar 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 tenían capacidad para acudir al proceso al tenor de lo previsto por el artículo 53 Ibídem y además de ello, se da el presupuesto de la legitimación en la causa por activa, por ser la parte demandante y la demandada los involucrados en el contrato de arrendamiento objeto del litigio, según se desprende del documento aportado 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 parte 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 la parte demandante aporta la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, contenido en documento privado visible en el expediente digital 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 la demandada dentro de la oportunidad legal, por el solo hecho de no pronunciarse ante el requerimiento realizado en debida forma.

En consecuencia y teniendo en cuenta que la parte 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 se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.” (Negritas y subrayas por fuera del texto).

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MU****CIPAL DE CALDAS ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar **TERMINADO JUDICIALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre el señor **RAUL CIFUENTES HERNANDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 3.427.286 en calidad de arrendador, en contra de los señores **CRISTIAN ESPITIA FLOREZ** y **BEATRIZ HELENA CASTRO VELASQUEZ** identificados con las cédulas de ciudadanía número 1.026.140.017 y 43.681.560 respectivamente en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la calle 128 sur N° 54-191, apartamento 201, ubicado en el área urbana del municipio de Caldas Antioquia, paraje “Villacapri”, destinado para vivienda, de dominio privado, tiene las siguientes comodidades: balcón, sala comedor, dos alcobas, cocina, un baño completo, patio de ropas y escalas de acceso; con un área construida de 35.97m2, área libre de 4.75m2, para un área total de 40.72m2. Linderos particulares por el frente, con calle 128 sur, por un costado, con muro de dominio común que lo separa del apartamento número 54-191 (202); por el otro costado, con propiedad del señor Carlos Castrillón; por la parte de atrás, con quebrada “La Valeria”, por el nadir, con losa de dominio común que lo separa del primer piso, y por el cenit, con losa de dominio común que lo separa del tercer piso”. Este bien inmueble se identifica con el folio de matrícula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur número 001-784244. Por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde junio 30 de 2021 a razón de \$508.050.00, mensuales, más los cánones que se han causado y no pagado durante el trámite de este proceso, hasta esta decisión y su efectiva entrega, por lo anteriormente motivado.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** a la parte demandada señores **CRISTIAN ESPITIA FLOREZ** y **BEATRIZ HELENA CASTRO VELASQUEZ** identificados con las cédulas de ciudadanía número 1.026.140.017 y 43.681.560 respectivamente, que en el término de **TRES (03)** días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, si es que no lo han hecho, procedan a efectuar la entrega material del aludido inmueble.

TERCERO: Si la parte demandada señores **CRISTIAN ESPITIA FLOREZ** y **BEATRIZ HELENA CASTRO VELASQUEZ** identificados con las cédulas de ciudadanía número 1.026.140.017 y 43.681.560 respectivamente, no cumplen con la obligación impuesta en el numeral anterior, de una vez, se **COMISIONA** a la **ALCALDIA MUNICIPAL DE CALDAS ANTIOQUIA**, para que proceda a realizar la diligencia de entrega.

CUARTO: CONDENAR en costas procesales a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria de conformidad con el artículo 440 del C.G.P, para lo cual se señala como agencias en derecho la suma de **\$600.000,00**.

QUINTO: Por encontrarnos en un proceso de mínima cuantía, ante la decisión que toma este Despacho Judicial en esta providencia, no procederá recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JESÚS HERNÁN PUERTA JARAMILLO

JUEZ

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
DE CALDAS ANTIOQUIA

Certifica que el auto que precede es notificado por Estados electrónicos N° 004, fijado en la página de la Rama Judicial el día 02 de FEBRERO de 2023 a las 8:00 a.m.



ERICK RUIZ TABORDA
Secretario