

Constancia secretarial: 21 de mayo de dos mil veintiuno. Sr. Juez me permito informarle que el trámite pendiente dentro del presente proceso verbal de restitución data de 14 de abril de 2021, encontrándose pendiente de dictar sentencia a causa de que la parte demandada no dio respuesta a la presente demanda. A Despacho.

MELANIE MONTOYA
ESCRIBIENTE



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Caldas - Antioquia, diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	ABREVIADO DE RESTITUCIÓN
DEMANDANTE (S)	JAVIER DE JESUS LOPERA PATIÑO
DEMANDADO (S)	MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS
RADICADO	051294089002 2021 00062 00
PROVIDENCIA NO.	002
INSTANCIA	UNICA
TEMA Y SUBTEMAS	MORA EN EL CANON – SILENCIO DE LA DEMANDADA.
DECISIÓN	ORDENA 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 ABREVIADO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, incoado por JAVIER DE JESUS LOPERA PATIÑO en contra de MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS.

I. ANTECEDENTES

Establece el demandante de la parte demandante, que dio en arrendamiento a la señora MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS, el inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Carrera 54 No. 127CSUR-61 Edificio Mancora P.H. piso 4 apartamento 401 y/ B)- Celda 05 terraza- zona de secado, del municipio de Caldas Antioquia, fijándose como término de duración seis meses prorrogables, como canon se acordó la suma de \$520.000,00, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros tres días de cada mes. Que el contrato fue suscrito el 28 de octubre de 2020. Agrega que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los cánones causados del 28 de diciembre a enero 27 de 2021, del 28 de enero al 27 de febrero de 2021, de 28 de febrero al 27 de marzo de 2021, y los que se llegaren a causar en el transcurso del proceso, cada canon por valor de \$520.000, 00.

En virtud de lo anterior, solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en ubicado en la Carrera 54 No. 127CSUR-61 Edificio Mancora P.H. piso 4 apartamento 401 y/ B)- Celda 05 terraza- zona de secado, del municipio de Caldas Antioquia, de propiedad del demandante y en contra de MARTHA CECILIA DIEZ



ARENAS como arrendataria, por mora en el pago de los cánones, y en consecuencia se haga entrega del inmueble por parte de la arrendataria dentro del término de ejecutoria de la sentencia...

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 y 90 del Código de General del Proceso, y en providencia de abril 22 del presente año, se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada, haciendo la advertencia consagrada en el artículo 292, 384 del C.G.P., y el decreto 806 del presente año.

La Notificación de la demandada, se efectuó de manera personal, en consecuencia, se notifica la providencia que admite la demanda, se corre traslado de la demanda y anexos, realizando las advertencias pertinentes para que ejerza el derecho de defensa y debido proceso, proponga las excepciones que considere pertinentes, sin embargo, permanece en silencio, como tampoco existe constancia que se hayan puesto al día en los cánones denunciados como morosos.

Así las cosas, después de haberse 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. CONSIDERACIONES

1. Requisitos. El numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., reza: “...Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”

El primer requisito consiste en que la parte demandada no haya presentado oposición en el término de traslado de la demanda. Este presupuesto se cumple en el plenario, porque como quedó anotado, la demandada guardó silencio frente a la acción.

El segundo se traduce en la prueba del contrato que es menester aportar con la demanda. Este presupuesto también se haya satisfecho, porque a la demanda se anexo prueba documental del contrato de arrendamiento, relacionado con el inmueble que se reclama y suscrito por la arrendadora, la arrendataria, documento que obra a folios 22-23 de los anexos de la demanda, y no fue tachado de falso en su oportunidad.

Igualmente se cumple el tercer requisito, toda vez que el Despacho no avizó la necesidad de decretar prueba alguna.

Tenemos entonces, referente expuesto en el artículo 518 del Código de Comercio que establece:

“El contrato de renovación del arrendamiento cuando el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1.cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2 cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y; 3.cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con las obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

De esta norma se tiene la aplicación efectuada por el demandante ante el incumplimiento del contrato por la parte demandada, arrendatario del inmueble objeto de



restitución, con requerimiento, por ello, considero necesario dar a conocer que la Doctrina Nacional ha precisado que el alcance del termino Desahuciar es lo mismo que dar noticia de la intención de poner fin a un contrato porque la norma transcrita no dispone en que forma debe darse la noticia pero que a fin de facilitarse su prueba se debe hacer por escrito, ya sea por correo certificado o dejando constancia en la forma de su recibo por el destinatario.

Continuando con el análisis normativo para esta clase de asuntos, tenemos que el artículo 1502 del Código Civil, consagra como elementos del contrato de arrendamiento, la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícitos; además, requiere del precio o renta, porque de lo contrario, se convertiría en otro negocio jurídico.

2. Legitimación en la Causa. De acuerdo con el documento que obra a folios 22-23 de los anexos de la demanda, el contrato de arrendamiento fue suscrito entre MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS como arrendatario y JAVIER DE JESUS LOPERA PATIÑO como arrendador, siendo las mismas personas que aparecen como demandante y demandados, respectivamente, luego existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-; e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se acredita la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

3. Del incumplimiento del Contrato. El contrato de arrendamiento recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 54 No. 127CSUR-61 Edificio Mancora P.H. piso 4 apartamento 401 y/ B)- Celda 05 terraza- zona de secado, del municipio de Caldas Antioquia, pactándose como término de duración del contrato seis meses prorrogables, con un canon mensual de \$520.000,00 pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros tres días de cada mes; allí se convino que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario da derecho al arrendador a la terminación unilateral del contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Los anteriores aspectos y todos los demás contenidos en el aludido documento, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público.

El demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los cánones causados desde 28 de diciembre a enero 27 de 2021, del 28 de enero al 27 de febrero de 2021, de 28 de febrero al 27 de marzo de 2021, y los que se llegaren a causar en el transcurso del proceso, cada canon por valor de \$520.000, 00.

Así pues, la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), determina las obligaciones de los contratantes de cara a lo pactado, se prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales (como lo es mora en el pago de los cánones) da lugar a la terminación del contrato; por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal (numeral 1º Artículo 22 de la Ley 820 de 2003). La causal de no pago, constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código de General del Proceso, lo contrario, valga decir, el pago, debió alegarse y demostrarse por los demandados al interior del proceso dentro de los términos establecidos en el contrato, situación ésta que brilla por su ausencia, y más aún, cuando al comparecer al proceso los convocados por pasiva, guardaron silencio frente a la acción y no cumplieron con la carga impuesta en el parágrafo 3º del artículo 366 del C.G.P.

En virtud de lo anterior y como quiera que lo manifestado por el demandante no fue controvertido por la demandada, se tienen entonces como probadas las afirmaciones de la demanda, y, en consecuencia, todo lo anterior conlleva a que se acojan las pretensiones del demandante (que tengan que ver con la terminación del contrato y con la restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento). Además, se



condenará en costas a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil.

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

IV. FALLA

PRIMERO: Declarar **TERMINADO JUDICIALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre **JAVIER DE JESUS LOPERA PATIÑO** contra la sociedad **MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS** como arrendataria, sobre el Inmueble ubicado en la en la Carrera 54 No. 127 C SUR-61 Edificio Mancora P.H. piso 4 apartamento 401 y/ B)- Celda 05 terraza- zona de secado, del municipio de Caldas Antioquia, 401- ubicado en la Carrera 54 No. 127CSUR-61 Edificio Mancora P.H. piso 4 apartamento 401 y/ B)- Celda 05 terraza- zona de secado, del municipio de Caldas Antioquia, determinado por los siguientes linderos: - Cuarto piso apartamento#: 127CSUR-61 (Interior 401) de la carrera 54, sector fundadores, área urbana del municipio de Caldas (Antioquia), destinado a vivienda familiar, con un área construida de 44.74 metros cuadrados, con un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total construida de 44.74 metros cuadrados, con una altura libre promedio de 2.40 metros, alinderao particularmente así: por el frente, con muros divisorios que lo separan del hall común del edificio y que da salida a la carrera 54, anden de por medio en parte, y en el resto de taco de escalas a los pisos superiores del edificio; por la parte de atrás, con muros de cierre que lo separan de propiedad de la familia Uribe; por un costado, con muros de cierre que lo separan de propiedad de la familia Franco; por el otro costado con muros divisorios que lo separan parte deí cuarto piso apartamento 402 de este mismo edificio; por la parte de abajo, con losa de concreto de dominio común que lo separan del tercer piso de este mismo edificio; y por la parte de arriba, con losa de concreto de dominio común que lo separan del quinto piso de este mismo edificio.- consta de: escalas de acceso, salón-comedor, cocina, zona de ropas, dos vacíos, un servicio sanitario completo, dos alcobas con closets y corredores de circulación.- matricula inmobiliaria 001-1154113 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.-

- Celda 05 terraza- zona de secado: Sin nomenclatura actual, de la carrera 54, sector fundadores, área urbana del municipio de caldas (Antioquia), destinado al secado de ropas, con un área libre de 5.54 metros cuadrados, alinderao particularmente así: por el frente, con zona de circulación de la terraza del edificio en parte, y en el resto con muros divisorios que lo separan de vacío del edificio; por la parte de atrás, con muros divisorios que lo separan de la cano-techo del edificio; por un costado, con línea divisoria que lo separa de la celda 04 terraza- zona de secado de este mismo edificio; por el otro costado con muros de cierre que lo separan de propiedad de la familia Arredondo; y por la parte de abajo, con losa de concreto de dominio común que lo separan del quinto piso de este mismo edificio.- Consta de: Celda secado de ropas.- matricula inmobiliaria 001-1154129de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

SEGUNDO: Se ordena a la señora **MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS** como arrendataria que, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, proceda a Restituir a **JAVIER DE JESUS LOPERA PATIÑO**, el inmueble mencionado en el numeral anterior de esta providencia.

TERCERO: Si no se hace la entrega voluntaria, se ordenará el **LANZAMIENTO** a la señora **MARTHA CECILIA DIEZ ARENAS** del inmueble objeto de restitución, actuación que se Comisiona a la Inspección Municipal de Policía de Caldas Antioquia o la autoridad que hubiere lugar.

CUARTO: ADVERTIR a la parte ejecutante, que si dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la providencia, no se ha ejecutado las medidas, se decretara el levantamiento de embargos que se hubiere ejecutado.



QUINTO: CONDENAR en Costas Procesales a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaria de conformidad con el Art. 392 del CPC, para lo cual se señala como AGENCIAS EN DERECHO la suma de **\$440.000, oo.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JESUS HERNAN PUERTA JARAMILLO
JUEZ

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS NRO. 44
FIJADO HOY EN LA SECRETARIA DEL
JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE
CALDAS ANT. EL DIA 16.
MES Junio DE 20 2021.
A LAS 8 A.M.

SECRETARIO