



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Dabeiba (Ant.), treinta de abril de dos mil veintiuno.

Proceso	Verbal "Restitución de Inmueble"
Demandante	Carlos Enrique Marín García
Demandado	Augusto González Velásquez
Radicados	05 234 40 89 001 2020 00031 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencia N° 002
Temas y Subtemas	Sentencia de Restitución.
Decisión	Ordena la Restitución de Bien Inmueble Arrendado.

Cumplido previamente el trámite establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes y; teniendo en cuenta, que la Sala de Audiencias presenta inconveniente de grabación y el desconocimiento de correo electrónico para tener comunicación virtual la parte demandada, se dicta la presente sentencia de forma escrita, de acuerdo a lo señalado en el artículo 107 numeral 6 inciso tercero del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 390 párrafo tercero inciso segundo del ejusem.; se dispone este Juzgado a proferir sentencia que en derecho corresponda en el proceso de la referencia.

DE LA DEMANDA

El señor **CARLOS ENRIQUE MARÍN GARCÍA**, actuando por medio de su apoderado judicial **Dr. JUAN PABLO LOAIZA LOAIZA**, en escrito presentado el 29 DE OCTUBRE DE 2020 instauró demanda de Restitución de Bien Inmueble arrendado en contra del señor **AUGUSTO GÓNZALEZ VELÁSQUEZ**, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

_Que el 5 de abril del año 2019, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA celebró contrato de arrendamiento en forma verbal con el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ: como objeto del contrato de arrendamiento se trató de un inmueble localizado en la Carrera Murillo Toro No 9-34 del municipio de Dabeiba, identificado con el número de matrícula 007-11384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

_ Que las partes acordaron fijar como canon de arrendamiento la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000=) mensuales, los cuales serían cancelados los días cinco (5) de cada mes, siendo la fecha de entrega del inmueble al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ.

_ Que sobre el término de duración del contrato las partes no realizaron ninguna manifestación; en consecuencia, por aplicación del artículo 5 de la ley 820, la duración del contrato es de un año.

_ Que el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, entre los meses de abril y noviembre del año 2019 realizó varias intervenciones en el inmueble entregado en arrendamiento, las cuales ascendieron a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$1.205.000=), razón por la cual el señor CARLOS ENRIQUE MARÍN reconoció que los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo, junio y julio del año 2019, corresponderían al pago de los valores asumidos por el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ para las intervenciones del inmueble.

_ Que el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento entre los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2019; también incumplió con el pago del canon de arrendamiento del mes de enero del año 2020.

_ Que el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ realizó pago por valor de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000=) el día 3 de febrero de 2020, nuevamente el día 4 de febrero del presente año realizó consignación por la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000=) y, el día 20 de febrero del año 2020, consignó la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000), realizando un pago total de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS para el mes de febrero. Esta suma de dinero se imputó al pago de los cánones de arrendamiento adeudados para los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019; agrega, que la fecha está pendiente el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero y febrero del año 2020.

_ Que a partir del mes de marzo del año 2020 el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ continuó cancelando el valor correspondiente al canon de arrendamiento de cada mes; pero a pesar de lo anterior, el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ continuo incumpliendo con sus obligaciones en calidad de arrendatario del bien inmueble ya que realizaba los pagos correspondientes en forma retardada y sin cancelar los respectivos intereses moratorios, con excepción del mes de abril del año 2020, en el cual se realizó el pago del arrendamiento en forma cumplida, pues canceló el día 2 de abril.

_ Que el 17 de Marzo del año 2020, el presidente de la república expidió el decreto 417, por medio del cual declaro el estado de emergencia social, económica y ecológica como consecuencia de la propagación del COVID –19 en el territorio colombiano y como consecuencia de esto, el Gobierno Nacional expidió el 22 de Marzo del año 2020, el decreto 457; a través del cual ordenó el aislamiento preventivo obligatorio, en el marco de la emergencia sanitaria declarada por causa del coronavirus COVID –19, desde el 25 de Marzo del año 2020 hasta el 13 de abril del año 2020.

_ Que el día 15 de abril del año 2020 el Gobierno Nacional expidió el decreto 579, en el marco de la declaratoria de emergencia realizada en el mes de mayo del año 2020, en este decreto se estipuló que el reajuste del canon de arrendamiento se aplazaría hasta el 30 de junio del año 2020, como consecuencia de esto el señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA no remitió carta de reajuste del canon de arrendamiento durante el periodo de tiempo de vigencia del decreto 579 del 2020.

_ Que el día 24 de mayo del año 2020 el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ le manifestó al señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA su intención de realizar una modificación al baño del inmueble entregado en arriendo; ante la solicitud el señor CARLOS ENRIQUE MARÍN le indicó al arrendatario que no le realizara más intervenciones al inmueble; a pesar de esto, el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ realizó una intervención al inmueble, concretamente una modificación al baño, a pesar que se le prohibió que realizara cualquier intervención al inmueble.

_ Que el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ continuó incumpliendo con su obligación de pagar el canon de arrendamiento en el tiempo acordado, pues para el mes de julio canceló el valor del arrendamiento el día 23, razón por la cual el señor CARLOS ENRIQUE MARIN decidió expedir un recibo de pago en el cual le indicó al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ que estaba en la obligación de pagar el valor correspondiente a los intereses moratorios desde el día 5 de julio del año 2020, como consecuencia de la mora en el pago del canon de arrendamiento, el cual debió realizar desde el día 5 de julio de dicha anualidad.

_ Que el día 26 de julio del año 2020 el señor CARLOS ENRIQUE MARIN remitió carta, a través de servicio postal autorizado, al inmueble arrendado con la finalidad de comunicar al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ el incremento del canon de arrendamiento a partir del día 5 de agosto del año 2020; se le indicó que debía continuar cancelando la suma de TRESCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$311.400=). De igual forma, a través de esta comunicación, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN le comunicó al arrendatario que estaba en la obligación de cancelar los intereses moratorios correspondientes al retardo en el pago del canon de arrendamiento del mes de julio.

_ Que el día 6 de agosto de 2020 la empresa SERVIENTREGA S.A deja constancia que la comunicación remitida no pudo ser entregada; toda vez, que no había nadie en el inmueble.

_ Que por lo anterior, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN remitió, el 21 de agosto del año 2020, una nueva comunicación, pero esta vez a la dirección transversal 79 C No 80 –40 apartamento 101 del municipio de Medellín, con la finalidad de comunicar al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ el incremento del canon de arrendamiento el cual debería ser cancelando a partir del cinco (5) de septiembre del año 2020, adicional, en esta comunicación mi prohijado le indico al arrendatario que estaba en la obligación de cancelar los intereses moratorios correspondientes al mes de julio del año 2020, por el retardo en el pago del valor del arrendamiento de este mes realizó el cobro del canon de arrendamiento, junto con los intereses moratorios por el retardo, del mes de agosto del año 2020.

_ Que el día 26 de agosto del año 2020, la empresa SERVIENTREGA S.A expidió constancia en la cual certificó que la comunicación remitida el día 21 de agosto del año 2020 a la dirección transversal 79 C No 80 –40 apartamento 101 del municipio de Medellín, efectivamente fue entregada, pues el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ reside en la mencionada dirección.

_ Que nuevamente en el mes de agosto de 2020, el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ se retarda en el pago del valor correspondiente al canon de arrendamiento y realiza el pago el día 31, razón por la cual el señor

CARLOS ENRIQUE MARÍN en el recibo de pago que expidió, hizo la advertencia al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ que estaba en la obligación de pagar los intereses moratorios correspondientes por el retardo en el pago del arrendamiento del mes de agosto.

_ Que en el mes de septiembre del año 2020, otra vez, el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ estuvo en mora en el pago del canon de arrendamiento, realizando el correspondiente pago el día 16 del correspondiente mes, adicional a esto, no pagó la totalidad del arrendamiento del mes de septiembre; pues solo cancelo el valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300, 000) a pesar que en la comunicación remitida el día 21 de agosto del año 2020, la cual fue efectivamente recibida por el arrendatario el día 25 de agosto del 2020, se le indicó que a partir del día 5 de septiembre del año 2020 debía continuar cancelando la suma de TRESCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$311.400=).

_ Que ante los constantes incumplimientos del señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, reflejados en el retardo del pago del canon de arrendamiento, falta de pago de intereses moratorios como consecuencia del retardo en el pago del arrendamiento mensual, pago incompleto del canon de arrendamiento y reformas al inmueble sin autorización, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN remitió carta de terminación del contrato de arrendamiento al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ a la dirección transversal 79 C No 80 –40 apartamento 101 del municipio de Medellín y nuevamente a la dirección CARRERA MURILLO TORO No 9 –34 del municipio de Dabeiba, lugar de ubicación del inmueble arrendado; en dicha comunicación su prohijado le indicó al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ que debía realizar la restitución del bien inmueble arrendado el día 30 de septiembre del año 2020 a las 2:00 PM, adicional le indicó que continuaba con la obligación de cancelar los intereses moratorios correspondientes al retardo en el pago del arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre del año 2020.

_ Que el 20 de septiembre del año 2020 la sociedad SERVIENTREGA S.A dejó constancia que en la dirección CARRERA MURILLO TORO No 9–34 del municipio de Dabeiba, lugar de ubicación del inmueble arrendado, se negaron a recibir la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento remitida al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ.

_ Que el 24 de septiembre del año 2020, la sociedad SERVIENTREGA S.A expidió constancia en la cual certifica que la comunicación de terminación del contrato de arrendamiento remitida al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, fue entregada efectivamente en la dirección transversal 79 C No 80 –40 apartamento 101 del municipio de Medellín, pues este reside en la mencionada dirección.

_ Que el día 30 de septiembre del año 2020, a las 2:00 de la tarde, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN, se hizo presente en la dirección CARRERA MURILLO TORO No 9 –34 del municipio de Dabeiba, lugar de ubicación del inmueble arrendado, para recibir el inmueble entregado en arrendamiento al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, de conformidad con la carta de terminación del contrato de arrendamiento que fue remitida, pero este, a pesar de haber recibido la carta de terminación, no se hizo presente, ni envió a ninguna persona en su representación para que procediera con la entrega del inmueble arrendado.

_ Que ante lo anterior, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN elevó acta en la cual dejó expresa constancia de lo realizado; igualmente, se dejó constancia de esperar hasta el día 5 de octubre del año 2020 para que el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ procediera a realizar la entrega del inmueble arrendado; se anexó fotografía en la cual se evidencia que el inmueble se encontraba cerrado.

_ Que a la fecha, el señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ no ha realizado la entrega del inmueble arrendado, razón por la cual el señor CARLOS ENRIQUE MARÍN ha decidido promover el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado.

_ Que el demandado actualmente adeuda al arrendador las sumas detalladas en el hecho vigesimocuarto de la demanda.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La parte demandante solicita, que con fundamento en los hechos narrados se hagan por parte de este Despacho las siguientes declaraciones:

1. Que se declare la existencia del contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal el día 5 de abril del año 2019, entre los señores CARLOS ENRIQUE MARIN Y AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ.
2. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal el día 5 de abril del año 2019, entre los señores CARLOS ENRIQUE MARIN y AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, por retardo en el pago del canon de arrendamiento para los meses de julio, agosto y septiembre del año 2020, falta de pago de los intereses moratorios como consecuencia en el retardo del pago del canon de arrendamiento para los meses de julio, agosto y septiembre del año 2020, pago incompleto del canon de arrendamiento en el mes de septiembre y reformas al inmueble arrendado sin autorización, incumplimientos referidos al inmueble ubicado en la CARRERA MURILLO TORO No 9 –34 del municipio de Dabeiba e, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 007-11384.
3. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y posterior restitución del inmueble ubicado en la CARRERA MURILLO TORO No 9 –34 del municipio de Dabeiba e, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 007-11384.
4. Que de no efectuarse la entrega, dentro de ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.
5. Que se condene en costas al demandado.
6. DERECHO DE RETENCIÓN. Manifiesta ejercer el derecho de retención sobre los bienes, muebles y enseres que se encuentran dentro del inmueble objeto de la demanda.

DEL TRÁMITE Y LAS PRUEBAS

Actuando a través de apoderado judicial, el señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA, en escrito recibido el 29 de octubre de 2020 en este despacho, instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado para casa de habitación; en contra del señor AUGUSTO GONZÁLES VELÁSQUZ; la misma que fue admitida en la fecha 4 de noviembre de 2020, mediante Auto No 179; toda vez, que cumplía los requisitos legales para darle el trámite correspondiente, como es prueba sumaria aportada y suscripta entre las partes; tal como lo estipula los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes; ordenándose la notificación de la misma al demandado y su traslado por el término de veinte (20) días; advirtiéndosele desde la misma admisión de la demanda la obligación de consignar a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento adeudados o sus respectivos recibos.

La referida demanda fue notificada personalmente al señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, el 22 de diciembre de 2020, según constancia expedida por "Servientrega", quién en el término dado para la contestación de la demanda, NO lo hizo; como tampoco, realizó las respectivas consignaciones de los cánones de arrendamiento adeudados, ni presentó algún recibo o constancia de pago de los últimos tres meses, proveniente del arrendador.

Así las cosas, se observa que se cumple con los requisitos necesarios para proferir sentencia de fondo, la demanda en forma, capacidad de las partes para comparecer al proceso y su debida representación; a la vez, que no se observa en el expediente causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que se pronunciará el fallo que en derecho corresponda, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente; la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio y; la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado; igualmente el artículo 2000 del ejusdem, corrobora lo anterior, respecto a la obligación que tiene el arrendatario de ese pago o renta.

El artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso ordena : *"1...2...3. 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."*; seguidamente el numeral 4, inciso segundo del ejusdem, indica entre otras cosas: *"Contestación, mejoras y consignación 4...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, este 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 los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) 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 aquel."*

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere

dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...”, (Subraya fuera de texto).

Para el caso en concreto, la demanda o solicitud de Restitución del bien inmueble arrendado, se basa en el incumplimiento de una de las obligaciones que tiene el arrendatario, cual es la de pagar el precio por el goce que está ejerciendo sobre el bien que le fue dado en arrendamiento, resaltando que dichos pagos se han dado inconsistentemente y otros en forma inoportuna.

Dada la afirmación de no pago, dentro del proceso de restitución de inmueble se debe respetar el derecho de defensa como uno de los pilares fundamentales del debido proceso para que se ejerza el mismo por el accionado, pues es una garantía otorgada al demandado; sin embargo, en el presente caso a pesar de los llamados realizados al demandado para que se presente al proceso, no lo ha hecho entendiéndose como una renuncia a ese derecho de defensa que le asiste.

Haremos referencia a lo contemplado en el numeral tres (3) del artículo 384 del C.G.P., ya mencionado en acápite anterior; toda vez, que el demandado como venimos diciendo, no presenta ninguna oposición a la demanda, al punto que no ha dado contestación a la misma, a pesar de habersele otorgado un término para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción; siendo la misma notificada en debida forma, tal como se prueba con las constancias allegadas por la parte demandante a través de su apoderado judicial y realizada por la empresa de envíos “Servientrega”, dando cumplimiento a lo normado en el artículo 6 del decreto 806 de 2020, remitiendo dicha demanda con sus respectivos anexos el día 27 de octubre de 2020 al demandado, pues se desconoce la dirección electrónica de notificación de este, lo que conllevó a la remisión física de la demanda y sus anexos, ya que dicha actuación fue ordenada por este despacho mediante auto No 179 del 4 de noviembre de 2020, siendo recibida por la señora Lilliam Castaño el 28 de octubre de 2020; posteriormente, se allega la constancia expedida por la empresa de envíos SERVIENTREGA S.A del día 14 de diciembre de 2020, en donde se pone en conocimiento del despacho las veces que se presentaron los empleados, en la dirección aportada como sitio de ubicación del demandado como es Transversal 79 C No 80-40, apartamento 101, en donde nadie atendió el llamado; seguidamente el 16 de diciembre de 2020, se remitió nuevamente notificación del auto admisorio de la demanda, escrito de la demanda y sus respectivos anexos a la dirección del bien inmueble arrendado, como es Carrera Murillo Toro No 9 -34, del municipio de Dabeiba, en donde se aporta constancia que los documentos remitidos fueron entregados al demandado.

Se puede observar por este despacho, que lo ordenado en el auto admisorio de la demanda se cumplió, reposando constancias emitidas por la empresa de envíos “Servientrega S.A.”, del 28 de octubre de 2020 y 22 de diciembre de 2020, en donde se puede evidenciar que el demandado recibió la demanda, sus anexos y el auto admisorio de la misma.

Así las cosas, concluye esta Judicatura que la notificación del demandado se cumplió conforme lo ordenan los artículos 6 y 8 del decreto 806 de 2020, desde el 14 de enero de 2021, tal como lo manifiesta el apoderado de la parte demandante; empezando a correr el término de traslado de los 20 días hábiles otorgados para la contestación de la demanda, desde el 15 de enero del año 2021; observándose que transcurrieron los mismos, incluso más; y a la fecha no se ha presentado ninguna contestación por parte del demandado; por lo tanto, se dará aplicación a lo normado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Debemos agregar que de lo mencionado anteriormente, y lo establecido en los artículos 6 y 8 del decreto 806 de 2020, la notificación del demandado se debe entender surtida a los dos días hábiles siguientes, contados desde el momento en que recibió el auto admisorio de la demanda, junto a la demanda y sus anexos; ya que el artículo 6 del decreto 806 de 2020 establece que si ella se remite junto a sus anexos en forma física al demandado y de ese procedimiento se aporta la respectiva prueba, una vez se expida el auto admisorio, la notificación del mismo se realizará con su envío al demandado, lo mencionado en concordancia con lo dispuesto en el artículo 8 del decreto 806 de 2020, el cual indica que la notificación personal podrá practicarse con el envío de la providencia, sin necesidad de citación o aviso y la notificación se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío.

De otro lado debemos agregar, que el no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración; pues además de su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos; por tanto, si el demandado quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar prueba de ello. Estas consideraciones se hacen para llegar a la conclusión de que, ante la ausencia de prueba de pago, debe considerarse demostrada la causal que determina la respectiva acción.

Así lo establece el inciso segundo, numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, transcrito en acápite anterior; pues si el demandado no presenta la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados con la presentación de la demanda o, los recibos de pago de los últimos tres meses provenientes de la arrendadora y; tampoco se presenten dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento realizado por las partes, el demandado no será oído en el proceso, debiéndose dictar sentencia de lanzamiento.

En efecto, una vez el señor AUGUSTO GÓNZALES VELASQUEZ como arrendatario demandado, fue notificado de la demanda presentada en su contra, por el señor CARLOS ENRIQUE MARÍN GARCÍA, arrendador demandante; en el tiempo que la ley le concede para ello no ha dado cumplimiento a lo normado en el artículo 384, numerales 3 y 4, inciso segundo del C.G.P., tantas veces citado; es decir, no contestó la demanda oponiéndose a la misma, menos demostró haber consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados y, mucho menos aporta los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los últimos tres períodos; resaltando, que este despacho hizo la advertencia en el auto admisorio de la demanda del 4 de noviembre de 2020; pero hizo caso omiso, al punto de ni siquiera contestar la misma.

El demandado puede o no contestar la demanda, tiene plena libertad para ello; pero debe dar cumplimiento a la carga procesal y probatoria que el legislador le impone para desvirtuar las pretensiones del libelo introductor; por lo tanto, debe producirse la sentencia de lanzamiento, siempre que con el escrito de demanda se haya anexado prueba sumaria documental de la relación contractual, como en efecto ocurre para el caso objeto de este pronunciamiento.

Ahora bien, como pruebas para hacer efectivas las pretensiones de la demanda, el apoderado judicial de la parte demandante allega, las siguientes pruebas documentales: 1. Certificado de tradición y libertad del bien inmueble arrendado e identificado con el número de matrícula inmobiliaria 007-113842; 2) Facturas de los arreglos realizados por el arrendatario, entre los meses de

abril y noviembre del año 2019 al inmueble; 3) comprobantes de pagos realizados por el arrendatario de diferentes meses de canon de arrendamiento; 4) conversación sostenida por el arrendador y arrendatario del día 24 de mayo sobre algunos arreglos a realizar en el inmueble; 5) Carta remitida el 26 de julio del 2020 por el arrendador al arrendatario sobre aumento de canon de arrendamiento; 6) Carta remitida el 20 de septiembre del año 2020 por el arrendador al arrendatario en la cual le comunica la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento; como también, las diferentes certificaciones de entrega de la demanda y sus anexos y auto admisorio de ella, entre otras; siendo suficientes para este Juzgador para llegar a la conclusión que le asiste la razón a la parte demandante.

El mencionado material probatorio, en ningún momento es puesto en duda o desvirtuada su existencia, por la parte demandada; todo lo contrario ni siquiera hubo pronunciamiento frente a ellas.

En consecuencia, el Despacho procederá a declarar la celebración de Contrato Verbal de Arrendamiento entre el señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA como arrendador y el señor AUGUSTO GONZÁLES VELASQUEZ, como arrendatario; igualmente, declarará terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ordenará la entrega del bien inmueble al arrendador, ordenará el pago de cánones de arrendamiento adeudados, ordenará el lanzamiento en el caso de que dicha entrega no se haga voluntariamente para lo cual se da un término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, comisionando al Inspector de Policía de este municipio y condenar en costas y agencias en derecho a la parte vencida.

Por último, debemos referirnos al derecho de retención solicitado por la parte demandante y el cual consiste en la facultad que tiene una de las partes de retener pertenencias de la otra parte, cuando el deudor no paga lo que le corresponde; y dicha retención se da hasta cuando el arrendatario pague lo que debe; dicha figura está contemplada en el artículo 2000 del código civil, que versa sobre la obligación del arrendatario de pagar la renta y en su segundo inciso señala respecto al derecho de retención que: *“...Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria...”*; es decir que, si el arrendatario no paga el arriendo o las indemnizaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador puede retener las pertenencias del arrendatario hasta tanto el arrendatario acredite el pago de lo debido; sin embargo, ese artículo 2000 del código civil no especifica qué cosas o pertenencias del arrendatario se pueden retener y cuáles no, pero la doctrina ha considerado que para ello hay que recurrir a los bienes que la ley considera inembargables, que están señalados en el artículo 594 del Código General del Proceso; asimismo, en la norma no existe ninguna forma o procedimiento para proceder a retener los bienes que el arrendatario tiene dentro del inmueble arrendado, siendo una facultad que la ley le otorga al arrendador la cual puede ser ejercida por él directamente sin tener que recurrir a ninguna autoridad judicial o administrativa para que lo autorice.

La retención se hará hasta tanto el arrendatario pague lo adeudado, y se precisa, que la misma procede sólo respecto a deudas por cánones de arrendamiento e indemnizaciones, es decir, no se puede retener por daños, reparaciones, o deudas ajenas al contrato de arrendamiento; por lo tanto, se tendrá la petición del

apoderado del demandante si ha bien quiere ejercer dicho derecho, advirtiéndole, que no podrá retener los bienes mencionados en el artículo 594 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE DABEIBA**, y Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A

PRIMERO: Declarar la existencia del contrato de Arrendamiento celebrado en forma verbal desde el 5 de abril de 2019, entre los señores CARLOS ENRIQUE MARIN en calidad de arrendador y AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ en calidad de arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera Murillo Toro No 9 – 34 del municipio de Dabeiba e, identificado con matrícula inmobiliaria No 007-11384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado verbalmente el 5 de abril del 2019 entre los señores CARLOS ENRIQUE MARIN como arrendador y AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los canon de arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre de 2020; falta de pago de los intereses moratorios por el retardo del pago del canon de arrendamiento para los meses de julio, agosto y septiembre de 2020; pago incompleto del canon de arrendamiento en el mes de septiembre con ocasión del arriendo del inmueble ubicado en la Carrera Murillo Toro No 9 –34 del municipio de Dabeiba e, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No 007-11384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; por lo indicado en este proveído.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, **Decretar** la Restitución del Bien Inmueble arrendado, ubicado en la Carrera Murillo Toro No 9 –34 del municipio de Dabeiba e, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No 007-11384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo expuesto en en la parte considerativa.

CUARTO: Ordenar como consecuencia de lo anterior, que el demandado señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, entregue al demandante señor CARLOS ENRIQUE MARIN GARCIA, el bien inmueble ubicado en la Carrera Murillo Toro No 9 –34 del municipio de Dabeiba e, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No 007-11384 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

QUINTO: Condenar al demandado señor AUGUSTO GONZALES VELASQUEZ, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta el momento que se produzca la entrega del bien inmueble arrendado.

QUINTO: Ordenar que en caso de incumplimiento de la orden anterior, se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento y entrega del bien inmueble arrendado, comisionando al Inspector de Policía de este municipio.

SEXTO: Tener el derecho de retención la parte demandante, para que se ejerza de acuerdo con lo señalado en el artículo 2000 del C.C., con la advertencia que debe dar cumplimiento a lo normado en el artículo 594 del código General del Proceso, sobre las prohibiciones allí estipuladas.

SÉPTIMO: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.
TÁSENSE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Montoya', written in a cursive style.

CARLOS MARIO MONTOYA MONTOYA
J U E Z