

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE FREDONIA, ANTIOQUIA

Fecha Elaboración 6/09/2022 4:20:05 p. m.

Estado Nro.: 089

[*CLICK PARA ABRIR LA PROVIDENCIA*](#)

RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	VÍNCULO	F. ACTUACIÓN
2020-00042-00	Civil	Luz Eugenia Garica Vargas	Maria Rosalba Saldarriaga Tabares	https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/g/pers	6/09/2022
2022-00102-00	Civil	CARLOS EDUARDO DIEZ RICO	JUAN SAUL PARRA	https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/g/pers	6/09/2022
2022-00117-00	Civil	ALVARO VARGAS VARGAS	DANIEL ADOLFO CANO ALVAREZ	https://etbcsj-my.sharepoint.com/:b:/g/pers	6/09/2022

Fijado en lugar visible de la Secretaría del Despacho

07 DE SEPTIEMBRE DE 2022

siendo las 8:00 a.m.

LUIS GUILLERMO ÁLVAREZ BEDOYA

El Secretario

Desfijado hoy, 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022

siendo las 5:00 p.m.

LUIS GUILLERMO ÁLVAREZ BEDOYA

El Secretario

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Fredonia, Antioquia, seis de septiembre de
dos mil veintidós.

Radicado No. 05282-40-89-001-2020-00042-00
Auto de Sustanciación No. 516

Materializada la INSPECCIÓN JUDICIAL, continuando con el trámite del proceso señalado en el artículo 392 del CGP, para realizar las actividades previstas en los artículos 372 y 373 del mismo código, se cita a audiencia en la que se practicarán las pruebas y de ser posible se proferirá la sentencia, la que se llevará a efecto de manera presencial, por cuanto las personas relacionadas como testigos no aparecen con dirección electrónica que impide la remisión del vínculo para conectarse a la audiencia, acto que acorde con los señalamientos existentes en la agenda, el día más próximo corresponde al **jueves 20 de octubre del año en curso a las 2 p.m.**

Como PRUEBAS se decretan las siguientes:

PRUEBA CONJUNTA:

La diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL, la que tal como se dispuso en auto dictado el 29 de octubre de 2021, fue necesario decretarla antes de la audiencia de instrucción y juzgamiento (f.25); la que tuvo su cumplido efecto el 4 de febrero del año en curso, acta visible al f.30.

PRUEBAS DE LA PARTE ACCIONANTE:

DOCUMENTAL: La aportada con la demanda y escrito de subsanación, la que será valorada al momento de dictar sentencia.

TESTIMONIAL: Sobre los hechos de la demanda y contestación depondrán DORA ELCY ALVAREZ y EUGENIA VARGAS GIL.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

TESTIMONIAL: Sobre hechos relevantes de la demanda y contestación, fundamentalmente sobre la falta de posesión de las demandantes, posesión pública y pacífica de la demandada, depondrán SILVIO MARÍN QUINTERO, HERNÁN RESTREPO MONTOYA, EUGENIO VALENCIA y GUISTAVO ADOLFO HENAO; testigos decretados que tal como lo prevé el inciso 2 del artículo 392 ídem, sólo podrán deponer dos (2) de las personas relacionadas a elección de la parte demandada.

INTERROGATORIOS DE PARTE: Que será absuelto por cada una de las accionantes.

PRUEBA DE OFICIO:

INTERROGATORIO DE PARTE que absolverá la demandada.

PRUEBA TRASLADA: Del proceso de PERTENENCIA radicado en este despacho con el No. 2020-00057-00, ventilado entre las mismas partes en la que funge como accionante la aquí demandada y accionadas las demandantes; se trasladara copia del contrato de arrendamiento para vivienda, hoja del formato referenciada AC No. 314624, con fecha el 20-07-2003, suscrito por el señor JESUS EMILIO GARCIA DIEZ, en calidad de arrendatario, y la señora EUGENIA VARGAS DE G., en calidad de codeudor y/o fiador; y, GLORIA ISABEL GARCÍA VARGAS, en calidad de arrendadora, sobre el inmueble ubicado en este municipio en la Carrera 52 Cuba, No. 48-05 (visible en las páginas 20 y 21, del folio 40).

A la audiencia deben comparecer las partes y apoderado actantes, so pena de hacerse acreedores a las sanciones procesales y multa, por la inasistencia así establecido en el numeral 4 del artículo 372 del CGP.

NOTIFIQUESE


JOHN MAURICIO RODRÍGUEZ ZAPATA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
FREDONIA – ANTIOQUIA

Se notifica el presente auto por ESTADOS

No. 089, hoy a las 8:00 A.M.

Fredonia (Ant.), 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022

vínculo de acceso al micrositio
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-fredonia>

El Secretario, LUIS GUILLERMO ÁLVAREZ BEDOYA

INFORME SECRETARIAL:

Hoy 2 de septiembre de 2022 paso el proceso a despacho informando, que el 16/06/2022 el demandado fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda en su dirección electrónica con remisión del vínculo del proceso para tener acceso al expediente virtual, a quien transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje de datos por correo electrónico, empezó a contarse el término de diez (10) días del traslado concedido para ejercer el derecho de defensa y solicitar pruebas (f.10); término judicial que venció el 2 de los corrientes mes y año a las 5 p.m., sin haber presentado oposición y tampoco presentó constancia de consignación del canon de arrendamiento adeudado conforme a los hechos de la demanda. Provea usted señor Juez.



LUIS GUILLERMO ALVAREZ BEDOYA
SECRETARIO



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Fredonia (Antioquia), seis de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante:	CARLOS EDUARDO DÍEZ RICO
Demandado:	JUAN SAUL PARRA BEDOYA
Radicado	05282-40-89-001-2022-00102-00
Instancia	Única
Providencia	Sentencia General No. 061 de 2022
Decisión	Terminación judicial del contrato de arrendamiento por falta de pago del canon de arrendamiento. Ordena la restitución del inmueble destinado a vivienda

Visto el informe secretarial, tal como lo preceptúa el numeral 3 del artículo 384 del CGP: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”; procede el despacho a proferir sentencia.

SIPNOSIS DEL PROCESO:

El 26 de julio del año en curso, por reparto correspondió a este despacho la presente demanda de Restitución de Inmueble arrendado, destinado a vivienda, presentada por el señor Carlos Eduardo Díez Rico contra el señor Juan Saúl Parra Bedoya.

Los HECHOS fundantes de la causa petendi, se compendian así:

1. Que con fecha del 20 de enero de 2022, entre el accionante Carlos Eduardo Díez Rico, como arrendador, y el señor Juan Saul Parra, en calidad de arrendatario, suscribieron por escrito contrato de arrendamiento, de un apartamento situado en la Carrera 50, con puerta de entrada No. 47-26, edificio casa nueva, apartamento 101, con los siguientes linderos: Por el NORTE, con el Municipio de Fredonia; por el ORIENTE, con la señora Martha Ligia Valencia; por el OCCIDENTE, zona común de circulación; por el SUR, con la señora Martha Ligia Valencia.

2.El contrato de arrendamiento se pactó por el período de seis (6) meses, con fecha de inicio el 20 de enero de 2022 al 20 de junio de 2022, prorrogable automáticamente por períodos iguales al inicial.

3. El valor pactado del canon de arrendamiento lo fue la suma de \$600.000, mensuales, pagaderos en forma anticipada dentro de los tres (3) días de cada mes, según cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

4.El arrendatario ha incurrido en mora con el pago del canon de arrendamiento pactado, por los periodos del 20 de abril al 20 de mayo; del 20 de mayo al 20 de junio; y, del 20 de junio al 20 de julio del año en curso.

5. Al arrendatario se le ha mandado por correo certificado 4-72, la carta de aviso de terminación del contrato de arrendamiento y ha hecho caso omiso al requerimiento.

6.Conforme a los hechos expuestos, que la causal de mora en la falta de pago de canon de arrendamiento, conlleva a la terminación del contrato de arrendamiento y al cobro de los dineros adeudados y los que se lleguen a causar hasta la restitución del inmueble.

Con fundamento a los hechos descritos, solicitó las siguientes

PRETENSIONES:

PRIMERA: Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 20 de enero de 2022, por el actor Carlos Eduardo Díez Rico con el señor Juan Saúl Parra, respecto al inmueble singularizado en el hecho 1 de la demanda.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se le ordene al demandado la restitución del inmueble, entregándolo al actor al momento de la ejecutoria del fallo, so pena de que se disponga el lanzamiento.

TERCERA: Que no sea oído el demandado durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor de los cánones en mora y los que se lleguen a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble.

CUARTA: Se condene el demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados del 20 de abril al 20 de julio del año en curso, pactados en la suma de \$600.000 mensual, para un total de \$1.800.000.

QUINTA: Se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se originen en el proceso.

Como PRUEBA anexó copia del contrato escrito de arrendamiento celebrado entre las partes.

Estudiada la demanda, por auto dictado el 28 de julio del año en curso, fue admitida; se sujetó al trámite Verbal Sumario en única instancia; ordenó el traslado al demandado del auto admisorio de la demanda, en su dirección física en la forma dispuesta en los artículos 291 y 292 del CGP, al desconocerse la dirección electrónica, con envío de copia de la demanda con los anexos y auto admisorio, concediéndole el término de diez (10) días para ejercer los derechos de defensa y contradicción, advertido que como la demanda se fundamentó en la falta de pago del canon de arrendamiento, no sería 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presenten los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente 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 aquél, y también el deber de consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el trámite del proceso.

Conforme se señaló el demandado fue notificado personalmente en su dirección electrónica, del auto admisorio de la demanda; sin haber presentado oposición.

CONSIDERACIONES:

1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA ACCIÓN: Es lo primero que se debe analizar al hacer el estudio de un proceso, pues de su cumplimiento total depende el éxito de éste, ya que la carencia de ellos puede conllevar a una nulidad del proceso, o en el peor de los casos, generar un fallo inhibitorio.

Demanda en forma: Se observa que ésta cumplió a cabalidad con los requerimientos establecidos en el artículo 82 del CGP, y los especiales que para este proceso Especial de restitución de inmueble arrendado consagra el artículo 384 ídem.

Capacidad para ser parte, y capacidad para comparecer al proceso: Las partes acreditaron ambas calidades, conforme a las normas sustantivas y procesales, en concordancia con el Decreto 196 de 1971.

2. DE LA RESTITUCIÓN DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO: Se encuentra regulado en el artículo 384 del Código General del Proceso,

norma que se armoniza con las estipulaciones sustantivas que regulan la materia.

El régimen de arrendamiento de vivienda urbana, al que se someten todos los procesos de inmueble arrendado, aparece establecido en la ley 820 de 2003, disposición que en el artículo 22, señala las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, entre ellas: *“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. ---”*

Reiteración de jurisprudencia. Carga procesal del demandado de consignar el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados, o presentar los correspondientes recibos de pago o de consignación a fin de que pueda ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado.

Uno de los primeros pronunciamientos al respecto se encuentra en la sentencia C-070 de 1999, en la que la Corte Constitucional determinó que el numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC (modificado por el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del CGP), se ajusta a las normas constitucionales. La Corte dispuso:

Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.

De tal suerte que, la carga probatoria del pago de los cánones de arrendamiento adeudados se erige en cabeza del demandado, por cuanto resultaría desproporcionado exigirla al demandante. En efecto, ha dicho la Corte en los procesos de restitución de inmueble arrendado, cuando se inician por la causal de mora en el pago de los cánones, exigir que el demandante – arrendador demuestre el hecho del no pago, resulta ser excesivo pues se trata de un hecho indefinido, por tal motivo lo más lógico es que el demandado – arrendatario sea quien pruebe que sí pagó, dado que se encuentra en mejores condiciones para hacerlo.

De esta manera, no resulta afectado el núcleo esencial de los derechos al debido proceso y acceso a la justicia, toda vez que el arrendatario podrá defenderse demostrando que ha sido diligente al exigir y conservar los recibos de pago o ha cumplido con las cargas procesales que en sí mismas no son desproporcionadas o irracionales en la medida que la finalidad clara es brindar celeridad y eficacia a un proceso de naturaleza abreviada.

Así se ha referido la Corte al respecto:

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.

Posteriormente y siguiendo la línea argumentativa anterior, esta Corporación, en sentencia C-056 de 2006, declaró la constitucionalidad del numeral 3° del parágrafo 2° del artículo 424 de CPC (modificado por el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del CGP), y precisó que la disposición acusada no es contraria a la Constitución, por cuanto:

(...) No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a conceder el goce de una cosa y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, a pagar por este goce.

Puede concluirse entonces, que acorde con la jurisprudencia, la carga procesal impuesta al demandado para ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del CGP, se ajusta a las normas constitucionales, y que dicha carga comprende dos supuestos principalmente:

- 1) Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos períodos; a falta de estos b) la consignación a

órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.

- 2) Los supuestos en los que la demanda se presenta por cualquiera de las causales establecidas en la ley, caso en el cual el demandado debe acreditar que canceló los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda por el tiempo que dure el proceso, mediante: a) la presentación de la consignación realizada a órdenes del juzgado o títulos de depósito respectivos o b) la exhibición de los recibos de pagos hechos directamente al arrendador.

ANALISIS PROBATORIO:

Con la demanda, la parte actora allegó copia del escrito del “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA”, AC N°767734, documento que aparece con la siguiente literalidad, fecha 20-1-2022 al 20-06-2022; suscrito por el arrendador Carlos Eduardo Díez Rico, con el arrendatario Juan Saúl Parra; contrato de arrendamiento en el que se consignó tanto la identificación de las partes, como el inmueble arrendado correspondiente al ubicado en este municipio en la Carrera 50 No. 47-26, del edificio casa nueva, apartamento 101; contrato de arrendamiento en el que se estableció el término de duración por seis (6) meses; y, se fijó como precio del canon, la suma de \$600.000 mensuales, pagaderos dentro de los tres (3) primeros días de cada período mensual.

Contrato de arrendamiento del cual se colige conforme a los hechos y pretensiones de la demanda, que efectivamente el demandado ha incurrido en mora por falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente a los períodos del 20 de abril al 20 de mayo, del 20 de mayo al 20 de junio, del 20 de junio al 20 de julio del presente año, pues no aparece constancia en el expediente de haber consignado a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones adeudados y tampoco los que se causaron durante el trámite del proceso; hecho el cual se evidencia la causal de **mora de falta de pago del canon de arrendamiento pactado**.

En armonía con lo expuesto, se accederá a las pretensiones de la demanda, y consiguiente condena en costas al accionado, dentro de las que conforme a los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, numeral 1, literal b) del artículo 5 - PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL – EN UNICA INSTANCIA, se fijarán las agencias en derecho a favor del demandante.

Sin necesidad de otras consideraciones el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Fredonia, Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento escrito celebrado por el señor CARLOS EDUARDO DÍEZ,

identificado con cédula No. 8465600, en calidad de arrendador, con JUAN SAÚL PARRA BEDOYA, identificado con cédula No. 71275213, en calidad de arrendatario, correspondiente al inmueble ubicado en este Municipio de Fredonia, Antioquia, situado en la Carrera 50, con puerta de entrada No. 47-26, edificio casa nueva, apartamento 101, con los siguientes linderos: Por el NORTE, con el Municipio de Fredonia; por el ORIENTE, con la señora Martha Ligia Valencia; por el OCCIDENTE, zona común de circulación; por el SUR, con la señora Martha Ligia Valencia; por la causal de MORA en el pago del canon de arrendamiento pactado en la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000,00), a partir del período mensual del 20 de ABRIL del presente año, a la fecha inclusive.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ORDENA al demandado JUAN SÁUL PARRA BEDOYA, **restituir el inmueble descrito**, al accionante CARLOS EDUARDO DÍEZ RICO; para la entrega del bien se le concede el término judicial de CINCO (5) DIAS siguientes a la ejecutoria de este fallo, so pena de proceder a la práctica de la diligencia de desalojo, la que en caso de ser necesario se dispondrá por medio de auto, una vez el accionante informe al despacho el incumplimiento de la orden dispuesta por parte del demandado.

TERCERO: Se condena en costas al demandado, dentro de las que se incluirá la suma de 1 SMMLV, por concepto de agencias en derecho a favor del accionante.

CUARTO: Notifíquese la sentencia por estado, así previsto en el artículo 295 del CGP.

NOTIFIQUESE


JOHN MAURICIO RODRÍGUEZ ZAPATA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
FREDONIA – ANTIOQUIA

Se notifica el presente auto por ESTADOS

No. 089, hoy a las 8:00 A.M.

Fredonia (Ant.), 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022

vínculo de acceso al micrositio
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-fredonia>

El Secretario, LUIS GUILLERMO ÁLVAREZ BEDOYA

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Fredonia, Antioquia, seis de septiembre de
dos mil veintidós.

Radicado No. 05282-40-89-001-2022-00117-00
Auto de Sustanciación No. 515

Radicada la solicitud recibida del apoderado del accionante con base a la sentencia proferida en el proceso de Restitución de Inmueble (C.02), para continuar con el EJECUTIVO POR CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y COSTAS; al no satisfacer la misma los requisitos formales del artículo 82 del CGP, se concede al accionante el término de cinco (5) días para que subsane los siguientes requisitos, so pena de rechazo:

1. Presentar poder para la acción ejecutiva; por cuanto el mandato conferido en la acción de restitución de inmueble, el actor no confirió facultad expresa extensiva a la ejecución con base en la sentencia (f.3 C.02).
2. Indicar expresamente si la ejecución por costas, abriga intereses; en caso tal, establecerá la fecha de causación a partir de la ejecutoria del auto de aprobación.

NOTIFIQUESE


JOHN MAURICIO RODRÍGUEZ ZAPATA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
FREDONIA – ANTIOQUIA

Se notifica el presente auto por ESTADOS

No. 089, hoy a las 8:00 A.M.

Fredonia (Ant.), 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022

vínculo de acceso al micrositio

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-fredonia>

El Secretario, LUIS GUILLERMO ÁLVAREZ BEDOYA