



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MUTATA

Medellín, Ocho (08) de Marzo de dos mil Veintidós (2022)

Radicado	0548040890012021-0013500
Proceso	Verbal Sumario de Restitución de Inmueble
Demandante	Lucely Henao Velásquez
Demandados	Rubén Darío Olaya
Asunto	Interlocutorio 058
Tema	Accede a pretensiones

La señora **Lucely Henao Velásquez**, actuando por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda en proceso **Verbal Sumario de restitución de inmueble arrendado por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento** en contra de **RUBÉN DARÍO OLAYA**, para que surtidos los ritos legales, la jurisdicción emita los siguientes pronunciamientos:

“1º. Se declare la terminación del contrato mencionado en los hechos primero y segundo de esta demanda por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas y el no pago de los servicios públicos. Así como también por las razones mencionadas en el hecho décimo tercero.

2º. Se condene al demandado a restituir a la demandante el local comercial mencionado en el hecho primero.

3º. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la demandante.

4º. Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

I. ANTECEDENTES:

La parte actora, aduce que el demandado ha venido incumpliendo sus obligaciones, toda vez que no ha cancelado de manera oportuna el valor del canon de arrendamiento, así mismo ha venido incumpliendo con el aumento del canon de arrendamiento desde el año 2015, además de que en una ocasión no canceló el valor de los servicios públicos, ocasionando la suspensión de los mismos, conectándose a los del local del lado sin autorización. En vista de ello, la parte actora eleva solicitud el pasado 13 de agosto del 2020 le comunico la terminación del contrato de arrendamiento y así mismo le requirió la entrega del inmueble. Alegando la causal de terminación de contrato por incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento. Esta comunicación se hizo de manera escrita por medio de

su whatsapp personal ya que el demandante nunca estaba en su casa ni en el local comercial. A este requerimiento el accionado hizo caso omiso.

II. ACTUACIÓN CUMPLIDA:

Presentada la demanda con fundamento en lo anterior, por auto del 10 de noviembre de 2021, este Despacho admitió demanda Verbal de restitución de inmueble arrendado.

Así mismo, se procedió a notificar de manera personal a el señor RUBÉN DARÍO OLAYA, del auto que admitió la demanda, sin que dentro del término del traslado presentara oposición.

Así las cosas, y una vez agotado el trámite de la instancia y como no se vislumbra causal de nulidad que invalide lo actuado, esboza el Despacho los siguientes,

III. PROBLEMAS JURÍDICOS:

El problema jurídico principal consiste en establecer si el demandado ha incurrido en incumplimiento por el pago de los cánones de arrendamiento, por tanto, proceden las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES:

4.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES:

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes con capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

4.2. DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN:

El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

Dicho contrato es **bilateral**, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; **oneroso**, por cuanto obtienen utilidades; **consensual**, porque se perfecciona con el simple consentimiento; **de tracto sucesivo**, ya que se realiza periódicamente; **conmutativo**, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones. Es un acto administrativo no dispositivo, ya que la cosa objeto del contrato, es entregado en mera tenencia.

Es de importancia capital destacar que el trámite de lanzamiento se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del artículo 384 del C.G.P, se adelanten todas las controversias que en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse.

Las cargas de los demandados en el proceso de lanzamiento varían según la causal alegada. Si ésta se refiere a la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere así:

"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 a 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, a favor de aquél."

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

"El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello. Es obvio que este puede hacer valer a su favor la presunción de que trata el art. 1628 del C. Civil, en cuanto establece que con la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, hace presumir el pago de los periodos precedentes. Este pago puede acreditarse no sólo con los recibos expedidos por el arrendador a favor del arrendatario, sino, además mediante las cartas de pago extendidas por subordinados o mandatarios de aquél, sin que requiera demostrar la vinculación del otorgante de los recibos con el arrendador".

Sobre este mismo tópico la Corte Constitucional sostuvo:

"... en este contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del principio de la buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario." ¹

V. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal De Mutatá Antioquia**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre LUCELY HENAO VELÁSQUEZ en calidad de arrendadora y RUBÉN DARÍO OLAYA en calidad de arrendatario, por el incumplimiento y mora en el pago del canon de arrendamiento a partir del 1° de Mayo de 2014 en relación con el inmueble local comercial ubicado Carrera 10 con calle 11 al lado del parque principal Mutatá Antioquia.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandada el termino de tres días contados a partir de la ejecutoria de este fallo para que proceda a restituir a LUCELY HENAO VELÁSQUEZ, en calidad de arrendadora el inmueble local comercial ubicado Carrera 10 con calle 11 al lado del parque principal Mutatá Antioquia.

NOTIFÍQUESE



JUAN FERNANDO ECHAVARRIA LOPERA

Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
MUTATÁ – ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No **015** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **10 de marzo** de 2022, a las 8 A.M.



La Secretaria