



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Puerto Triunfo, Ant. veintiocho de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia	Nº 064
Radicado	05 591 40 89 001 2022-00267 00
Proceso	RESTITUCION DE INMUEBLE ARENDADO
Demandante (s)	JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ
Demandado (s)	STEVEN ANDRES FAJARDO
Tema y subtemas	Acoge pretensiones.

ANTECEDENTES

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO (Restitución de Inmueble Arrendado), promovido a través de apoderado judicial por el señor JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ en contra del señor STEVEN ANDRES FAJARDO, mediante demanda presentada el 22 de julio de 2022 y que basara en los siguientes

1. HECHOS.

Mediante contrato de arrendamiento suscrito el 1 de enero de 2012, el señor JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ, en condición de arrendador del inmueble, entrego a título de arrendamiento al señor STEVEN ANDRES FAJARDO, un inmueble localizado en el corregimiento de Doradal, marcado con dirección carrera 21 N° 20-69 y folio de matrícula inmobiliaria 018-64405, destinando para local comercial , uso de la emisora Triunfadora Estéreo y un apartamento para vivienda, ubicado en el segundo piso del inmueble; cuyos linderos son: por el FRENTE con la carrera 21; por el FONDO con Adela Rodríguez de Orejuela; por el costado DERECHO con José Vergara; y por el lado IZQUIERDO con Dilia Beltrán y encierra.

Que las partes convinieron como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000. 000.00), los cuales al tenor de la cláusula quinta del contrato, debía cancelarse los primeros días de cada mes de forma anticipada. Y como término de duración se fijaron seis (6) meses, a partir del 1 de enero de 2022, encontrándose para la fecha de presentación de la demanda en ejecución de acuerdo a la cláusula decima segunda del contrato

Señaló que, para el 28 de abril de 2022, se le notificó a través la empresa de correo Servientrega, al señor Steven Andrés Fajardo la terminación unilateral del contrato por el incumplimiento del contrato en lo que tenía que ver con el no pago del

canon de arrendamiento y que debía a la fecha la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS \$3.300. 000.00, los cuales se le describieron al momento de la notificación de la siguiente manera:

- Trescientos mil pesos (\$300.000), del mes de febrero de 2022.
- Un millón de pesos (\$1.000.000), del mes de marzo de 2022.
- Un millón de pesos (\$1.000.000), del mes de abril de 2022.
- Un millón de pesos (\$1.000.000), a cumplir el 1 de mayo de 2022.

Que la notificación fue recibida por la compañera sentimental del arrendatario, de nombre Laura Flores, según el reporte de la empresa de correo con guía N° 9149457251 fechada el 28 de abril de 2022. Y donde se le ponía de presente al demandado, que se le daban 20 días para la entrega del inmueble a lo cual no hubo manifestación alguna.

Señaló que, para el día 15 de mayo de 2022, el señor Steven Andrés Fajardo, se acercó al arrendador y propietario del inmueble y le abono la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00), quedando pendiente por cancelar la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000.00).

Indicó que a la fecha de presentación de la demanda, el arrendatario continúa incumpliendo con el pago total del canon establecido y ha sido renuente a pagar los cánones cumplidamente.

2. PRETENSIONES

Solicitó que en consecuencia se acceda a lo siguiente:

- 1-** Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores STEVEN ANDRES FAJARDO en calidad de arrendatario y el señor JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ, como propietario y arrendador del inmueble ubicado en la carrera 21 N° 20-69 del Corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, Antioquia, por el no pago del canon de arrendamiento convenido en el contrato de arrendamiento.
- 2-** Que como consecuencia de tal declaración se ordene desocupar y entregar el inmueble referido al demandante y que de no efectuarse le entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al inspector de policía para que practique la diligencia de lanzamiento.
- 3-** Y que finalmente, se concede en costas al demandado en caso de oposición.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

El 12 de octubre de 2022, se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada en forma personal, pero además haciéndole la advertencia prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso.

La notificación al señor STEVEN ANDRES FAJARDO, se surtió el día 20 de octubre de 2022, mediante el correo electrónico triunfadorestereofm@gmail.com, como se puede evidenciar en la constancia visible en el archivo 5 del expediente digital, donde se acredita por el apoderado del demandante se le anexa al demandado copia de la demanda y del auto admisorio de la misma.

Ahora bien, no obstante el demandado haber afirmado en el texto del correo electrónico que se adjuntan los recibos de pago correspondientes a los cánones de arrendamiento del local y vivienda del que se demanda su restitución, correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2021, y enero a octubre de 2022 lo cierto es que lo que realmente se adjuntan son unas cuentas de cobro que no prueban que se hayan efectuado los pagos de los arrendamientos adeudados y cobrados a través del presente proceso, lo que se traduce en que no se dio cumplimiento a lo establecido en los incisos segundo y tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. que literalmente rezan:

*“ 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".
(negrilla del Juzgado).

Igualmente, no realizó pronunciamiento alguno respecto a los hechos que se demanda, pues en tal sentido, la parte demandada guardó silencio total

El proceso se ha sometido en todo momento al trámite legal, sin que se observe causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, además se encontraron reunidos los presupuestos procesales de competencia del Despacho, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y demanda apta. Por lo tanto, es procedente entrar a dictar sentencia de fondo que en derecho sea procedente, de conformidad con el 384 del Código General del Proceso, en concordancia con el Art. 390 Ibídem, previas las siguientes.

4. CONSIDERACIONES:

De acuerdo con el art. 1973 del C. Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El arrendamiento es un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin requerir que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato; oneroso, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; principal, al tener existencia propia; nominado, porque el C. Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo e implica actos de administración, encierra actos simplemente administrativos, porque la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce, entregando solamente la tenencia.

Sus elementos son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además requiere del precio o renta porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio.

Ahora, establece el artículo 384 Numeral 3 del C.G.P., que *si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

Tal norma tiene plena y cabal aplicación en el presente asunto, por cuanto la parte demandada a pesar de haber sido notificada en legal forma del auto admisorio de la demanda, y haber allegado dentro del término otorgado una comprobantes de pago, no cumplió con la carga que le demandaba los incisos segundo y tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, como se indicó, y tampoco formuló oposición alguna y, sea decirlo, a la demanda se aportó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ como arrendador y el señor STEVEN ANDRES FAJARDO como arrendatario, según obra en el archivo 2 del expediente digital.

Significa lo anterior, que se procederá a proferir sentencia de restitución, debiendo acotarse, tangencialmente, la vigencia de los presupuestos procesales y materiales para la sentencia de mérito y tal como ocurre en el presente asunto

Siendo congruentes con el hecho de que la parte demandada se limita al envío de unas cuentas de cobro y no se opone directamente a las pretensiones del accionante, es decir, no efectúa oposición directa a las pretensiones, es por lo que no se condenará en costas a la misma.

Por lo expuesto anteriormente, el **JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE PUERTO TRIUNFO, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contratos de arrendamiento celebrados el 1 de enero de 2022, entre **JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ**, como propietario y arrendador y el señor **STEVEN ANDRES FAJARDO** en calidad de arrendatario, con relación al bien inmueble, ubicado en el corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, con matricula inmobiliaria N° 018- 64405, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública N° 75 del 21 de mayo de 1998 de la Notaria Única de Puerto Triunfo, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los periodos comprendidos entre febrero a mayo de 2022.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR la restitución y entrega del bien inmueble arrendado, y ubicado en el corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, identificado con matricula inmobiliaria N° 018-64405, entrega que hará el demandado **STEVEN ANDRES FAJARDO** al demandante **JORGE ALIRIO ARBELAEZ JIMENEZ**, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la autoridad competente para efectuar la diligencia de lanzamiento, previa solicitud por la parte interesada.

TERCERO: Respecto de la presente decisión no procede recurso alguno y de conformidad con lo anotado por el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA YASSIN NOREÑA
JUEZ

Firmado Por:

Catalina Yassin Noreña
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Puerto Triunfo - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **007b0074140eda34896c97c5112323a58ff068baac674fb618459bf7b1fd1a96**

Documento generado en 28/02/2023 12:31:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>