

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2.024)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Francisco Escobar Serna
Demandado	José Libardo Castañeda Gutiérrez
Radicado	05679 40 89 001 2023 00388 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencia General N° 061 – Civil N° 05
Decisión	Declara terminado contrato – ordena restituir inmuebles

Surtido el traslado de la contestación de la demanda, se procede a emitir decisión de fondo, conforme lo ordena el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso. Con fundamento en los siguientes:

1. Hechos

Manifestó la parte demandante que, el señor Francisco Escobar Serna el 1° de febrero de 2021 celebró contrato de arrendamiento con José Libardo Castañeda Gutiérrez sobre dos inmuebles localizados en este municipio. Uno ubicado en la carrera 50 No. 49-67 sobre el cual se pactó un canon por valor de \$600.000. El segundo ubicado en la Carrera Santander cerca al cementerio bajando hacia el sur lado izquierdo por valor de \$500.000. El cual se ha ido prorrogando.

Señaló que el señor Castañeda Gutiérrez se encuentra en mora del pago de los cánones de arrendamiento desde el 1° de junio de 2022 hasta 1° de julio de 2023, más los que se han causado durante el transcurso del proceso.

2. Acontecer Procesal

Mediante auto del 28 de julio del año 2023, se admitió la demanda y dispuso su notificación a la parte demandada, indicándole el término para contestarla y pedir las pruebas que pretendiera hacer valer, conforme lo preceptuado en el artículo 391 del C. G. del P. Así mismo, se ordenó advertir a la parte pasiva del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchada.

El señor José Libardo Castañeda Gutiérrez, se notificó personalmente el día 23 de octubre de 2023. A quien se le concedió amparo de pobreza. Allegando contestación de la demanda por intermedio de la abogada designada para su representación.

2.1. Respuesta a la demanda

Es cierto de acuerdo con los documentos contentivos de los contratos de arrendamiento, aunque el demandado manifiesta que antes de firmar los contratos de arrendamiento llevaba dos años en dichos inmuebles por compra que hizo del establecimiento de comercio.

Indicó que pago el canon de arrendamiento hasta el mes de marzo del año 2023, adeudando los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril del mismo año, aclarando que no ha pagado dichos cánones de arrendamiento porque el arrendador no le ha querido recibir los pagos, en tanto, quiere quedarse con el negocio que el estableció en uno de esos lotes.

De ahí que se pasa el expediente a Despacho para emitir la correspondiente sentencia, conforme lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

3. Consideraciones

3.1. Presupuestos Procesales

Se encuentran reunidos en su totalidad los requisitos formales para la resolución de la pretensión planteada. Siendo esta agencia judicial la competente para emitir la sentencia que ponga fin a la controversia suscitada, dada la cuantía del proceso (Mínima) y el lugar donde se encuentran ubicados los inmuebles dados en arriendo, conforme lo preceptuado en los artículos 17 y 28, numeral 7° del C. G. del P. Adicionalmente, no se observa causal alguna que nulite o invalide lo actuado en todo o en parte.

Así mismo, existe legitimación en la causa por activa respecto del señor Francisco Escobar Serna, como arrendador de los inmuebles ubicados en la carrera 50 No. 49-67 y en la Carrera Santander cerca al cementerio bajando hacia el sur lado izquierdo.

Hay legitimación en la causa por pasiva en la demandada, por ser el arrendatario de los inmuebles. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendatario y arrendador. Finalmente, asiste a ambas partes interés en el litigio, por cuanto se debate la terminación del contrato de arrendamiento por ellos celebrado, ante el incumplimiento del arrendatario aquí demandado en el pago de la renta en la forma pactada.

3.2. Problema jurídico

Corresponde a esta agencia judicial determinar si se presentó un incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 50 No. 49-67 y en la Carrera Santander cerca al cementerio bajando hacia el sur lado izquierdo entre el señor Francisco Escobar Serna, como arrendador, y el señor José Libardo Castañeda Gutiérrez como arrendatario. Por el no pago de los cánones de arrendamiento desde 01 de junio del año 2022 y siguientes, señalados en el contrato celebrado.

De demostrarse el incumplimiento por parte del demandado habrá de declararse terminado el contrato de manera inmediata y por ende se ordenará la restitución del predio objeto de Litis.

3.3. Caso concreto

Para resolver el problema jurídico planteado, debe indicarse en primer lugar que en el expediente obra prueba de la relación contractual entre las partes, consistente en los contratos de arrendamiento celebrados entre el señor Francisco Escobar Serna, en calidad de arrendador y José Libardo Gutiérrez como arrendatario, el día 1 de enero del año 2021, sobre los inmuebles ubicados en la carrera 50 No. 49-67 y en la Carrera Santander cerca al cementerio bajando hacia el sur lado izquierdo en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia. Cuyos cánones se estipularon en las sumas de \$600.000 y \$500.000, respectivamente.

Ahora bien, la causal invocada por el demandante para obtener la terminación del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución del inmueble es la establecida en el numeral 1° del artículo 22 de la ley 820 de 2003. Esta se fundamenta en el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento.

En este tipo de procesos, cuando se reclama la terminación de la relación tenencial y la devolución del inmueble por mora en el pago de la renta pactada, le basta a la parte demandante afirmar la existencia de la causal invocada y a la parte demandada, le corresponde desvirtuar dicha afirmación probando que la causal de terminación contractual por mora en el pago, alegada por la demandante, no existe.

Si bien es cierto que el arrendatario aporta copias de pago de los cánones, estos refieren a fechas anteriores a la presentación de esta demanda, el último pago es del mes de mayo de 2023. Y no se allegó ninguno que dé cuenta del pago de los meses posteriores, junio a diciembre de 2023. A la fecha el señor Libardo Castañeda se encuentra en mora de pagar los ya aludidos meses de canon de arrendamiento. Pues no se aportó los respectivos recibos que den cuenta de dichos pagos ni se consignó a ordenes de este juzgado los dineros correspondientes a esos cánones de arrendamiento.

Pese a que no adeuda los trece meses que afirma el abogado en su demanda, pues como ya se dijo, el último pago recibido por el señor Escobar fue el correspondiente al mes de mayo de 2023, con lo cual queda claro que solo adeuda los meses posteriores, es decir, junio de 2023 y siguientes. Aun así, se ha configurado la causal invocada por el apoderado del demandante, mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

No se aportó material probatorio que pudiera determinar la renuencia del arrendador Francisco Escobar Serna a recibir el pago de los cánones de arrendamiento. En este punto recordemos que de conformidad con lo señalado en el artículo 167 de la codificación procesal civil, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Y bajó este supuesto nada se acreditó. Además, el demandado no consignó los dineros a la cuenta de este juzgado como lo regula la Ley procesal civil, para ser oído en el proceso.

Incluso ante la posible renuencia del arrendador de recibir los cánones de arrendamiento, el Legislador estableció el proceder del arrendatario en tales circunstancias. “El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento”¹. Y en el evento en el que en el lugar de ubicación del inmueble no haya entidad autorizada por el gobierno nacional, como en este evento, “el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno”². El deber de pagar el canon de arrendamiento no desaparece por el solo hecho que el arrendador no quiera recibir.

El artículo 10 de la Ley 820 de 2003, establece el procedimiento que debe seguir el arrendatario, cuando el arrendador se rehúsa a recibir el canon de arrendamiento. Y en este evento, se afirma que el demandante no quiso recibir el pago, pero no se acreditó que el mismo se haya realizado como lo refiere la norma enunciada, ni se acreditó el pago de dichos cánones a este juzgado. La consecuencia necesaria es declarar la causal de mora por no pago del canon de arrendamiento. Adicional a ello y de acuerdo a lo establecido en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, ante el incumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, no podrá ser oído el demandado y se tendrá por no contestada la demanda.

Reitera el Despacho, que en este proceso NO hay duda alguna sobre la existencia de los contratos de arrendamiento celebrados entre el demandante y demandado, pues el mismo fue aportado por la parte actora con la demanda y por eso, el demandado tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de todos los cánones de

¹ Ley 820 de 2003. Artículo 10 numeral 1.

² Ibidem.

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandado: José Libardo Castañeda Gutiérrez

Radicado: 05 679 40 89 001 2023 00388 00

Sentencia General N° 61 – Civil N° 05 de 2.024

arrendamiento acordados en el referido contrato. Lo que no hizo en su integridad.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá en la forma preceptuada en el artículo 384, numeral 3 del C. G. del P, dictando sentencia que declare la terminación de la relación contractual y ordenando la restitución de los inmuebles arrendados, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En el presente evento no se emitirá condena en costas. Toda vez, que el demandado esta cobijado con la institución del amparo de pobreza.

En razón y mérito de lo expresado, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO los contratos de arrendamiento celebrados el día 01 de enero de 2021, entre el arrendador Francisco Escobar Serna identificado con C.c. 739.255 con el señor José Libardo Castañeda Gutiérrez identificado con C.c. 71.141.846, sobre los inmuebles ubicados en la carrera 50 No. 49-67 y en la Carrera Santander cerca al cementerio bajando hacia el sur lado izquierdo en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia, determinados en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor José Libardo Castañeda Gutiérrez identificado con C.c. 71.141.846 deberá entregar al señor Francisco Escobar Serna identificado con C.c. 739.255, los citados inmuebles dentro de los **cinco (5) días** siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si no lo hiciere voluntariamente en la forma antes expresada, se dispone la restitución en diligencia de entrega, para lo cual se comisionará a la Inspección de Policía y Tránsito de la localidad, inclusive con facultad para allanar y valerse de la fuerza pública si lo considera necesario.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Ejecutoriada la presente sentencia archívese el expediente previas anotaciones en el sistema de gestión y libros radicadores del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

Proceso: Verbal sumario –
Demandante: Francisco Es
Demandado: José Libardo
Radicado: 05 679 40 89 00
Sentencia General N° 61 –

CERTIFICO Que la sentencia anterior es notificada en ESTADOS ELECTRÓNICOS No. 020, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 13 del mes de febrero de 2024. KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ SECRETARIO

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - 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: **1adc803fa6f8db93d8705683811c05fe4edf8149d87188c6f0edb79e093de5c6**

Documento generado en 12/02/2024 04:31:54 PM

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