

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, tres (3) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Dora Luz Ramírez Ramírez
Demandado	Enelberto Múnera
Radicado	05679 40 89 001 2021 00015 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 65 – Civil N° 24
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que se presentara oposición alguna por parte del demandado, quien fue notificado por aviso el 13 de abril hogañ, conforme lo preceptuado en el artículo 292 del C. G. del P. Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por Dora Luz Ramírez Ramírez, en contra del señor Enelberto Múnera, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Expone la parte demandante que la señora Dora Luz Ramírez Ramírez, en su calidad de apoderada general de los señores Olga Lucia Hernández López y Gustavo De Jesús Ramírez, propietarios del inmueble ubicado en la calle pantano de Vargas 50-24 de esta municipalidad, suscribió el 7 de abril de 2.017 contrato de arrendamiento con el señor Enelberto Múnera, la primera como arrendadora y este último como arrendatario del referido inmueble. Afirma que las partes pactaron como canon de arrendamiento la suma de \$120.000, pagaderos los primeros cinco días de cada mes y que la duración del mismo sería de 6 meses, resaltando que el uso del bien sería exclusivamente para vivienda.

Afirma que el demandado sólo pagó el canon correspondiente al primer mes, adeudando para la presentación de la demanda 3 años y 6 meses por tal concepto. Adicionalmente, destinó el inmueble para desarrollar su labor como sastre. En razón de ello y del deterioro que ha sufrido la vivienda arrendada al demandado, la cual amenaza ruina según lo conceptuado por la Inspección de Policía de la localidad, se le ha requerido en múltiples ocasiones para que proceda a hacer la entrega de la misma, sin obtener resultados favorables al respecto.

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 2 de febrero hogaño, admitió la demanda y dispuso su notificación al demandado, indicando el término del cual disponía para contestar la acción 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 al accionado del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchado. Además de ello, se ordenó la entrega provisional del bien a la arrendadora en el término de 15 días, contados a partir de la notificación de dicha providencia.

El 12 de abril hogaño, el señor Enelberto Múnera recibió la notificación por aviso remitida vía correo certificado por la parte actora, lo que implica que su notificación se surtió el 13 de abril siguiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 292 del C. G. del P. En ese sentido, el término de traslado de la demanda feneció el 30 de abril pasado, sin que el demandado formulara excepción alguna o aportara constancias o recibos que dieran cuenta del pago de los cánones adeudados. De ahí que se pasa el expediente a Despacho para emitir la correspondiente sentencia, conforme lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

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 encuentra ubicado el inmueble dado en arriendo, conforme lo estipulado 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 en la demandante, por ser la arrendadora del inmueble y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado, por ser el arrendatario del mismo. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendataria y arrendador. Finalmente, asiste a ambas partes interés en el litigio, por cuanto se debate la terminación del contrato de arrendamiento por ellas celebrado, ante el incumplimiento del arrendatario aquí demandado, en el pago de la renta en la forma pactada.

PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a esta agencia judicial determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Dora Luz Ramírez Ramírez y el señor Enelberto Múnera, por incumplimiento en el pago de los respectivos cánones por parte del arrendatario.

DESARROLLO DEL PROBLEMA:

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 el contrato de arrendamiento suscrito por la señora Dora Luz Ramírez Ramírez, en calidad de arrendadora y el señor Enelberto Múnera, como arrendatario, respecto de una vivienda ubicada en la calle Pantano de Vargas, N° 50-24 de esta municipalidad.

Ahora bien, la causal invocada por la parte 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, circunstancia que ante el silencio del demandado se entiende por aceptada.

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 el demandante, no existe.

En el proceso que nos ocupa, la actora invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el segundo mes de contrato. Por lo que solicitó la terminación del mismo y la consiguiente restitución del inmueble arrendado. Sin embargo, la parte demandada, quien tenía la carga de la prueba, no desvirtuó la existencia de la causal invocada por aquel.

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 del inmueble arrendado. Como quiera que a la fecha el demandado no ha cumplido la orden de entregar el bien inmueble dada de forma provisional desde la admisión de la demanda, se le concederá el termino de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia para que proceda a su entrega material a la demandante.

En consecuencia, conforme lo establece el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida, esto es, al demandado. En atención a lo contemplado en el artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00),

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

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandantes: Dora Luz Ramírez Ramírez

Demandada: Enelberto Múnera

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00015 00

Sentencia General N° 65 – Civil N° 24 de 2.021

FALLA

PRIMERO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Dora Luz Ramírez Ramírez y el señor Enelberto Múnera, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario, del inmueble ubicado en la calle Pantano de Vargas, N° 50-24 de esta municipalidad, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor Enelberto Múnera deberá entregar a la señora Dora Luz Ramírez Ramírez el citado inmueble 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.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00), atendiendo lo contemplado en el artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con los artículos 365 y 366 del C.G. del P. Líquidense por la Secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ**

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 059 fijado el día 04 del mes de mayo del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGO URREA
Secretario

Firmado Por:

**WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE
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:

7d9752b3cabfaef9f8451b60ae8cbf6341ecf1657ede8c08ff75351b9ce47b9d

Documento generado en 03/05/2021 02:35:10 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>