

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	León Alberto Quirama Quirama
Demandado	María Del Pilar Riaza Castro
Radicado	05679 40 89 001 2021 00023 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 81 – Civil N° 32
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que la accionada haya presentado constancia alguna que dé cuenta del pago de los cánones de arrendamiento adeudados para la presentación de la demanda, o en su defecto, de los periodos que se han seguido causando en el transcurso del proceso. Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por León Alberto Quirama Quirama, en contra de la señora María Del Pilar Riaza Castro, tal y como se ordenará en auto del 25 de mayo hogaoño, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma el demandante que, el 5 de abril del año 2.015, entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle Salgar, al frente de la Galería de este municipio, a los señores María Del Pilar Riaza Castro y Mario Vargas Morales, en virtud del contrato de arrendamiento N° AC 716602. Refiere que el término de duración del contrato pactado entre las partes fue de un año, con un canon de arrendamiento \$300.000 mensuales.

Expone que los arrendatarios se abstuvieron de continuar con el pago del canon de arrendamiento desde el mes de mayo de 2.017, por lo que se han efectuado diversos arreglos verbales y por escrito por los saldos adeudados, sin obtener resultados favorables al respecto.

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 26 de enero hogaño, admitió la demanda y dispuso su notificación a los demandados, indicando el término del cual disponían para contestar la acción y pedir las pruebas que pretendieran hacer valer, conforme lo preceptuado en el artículo 391 del C. G. del P. Así mismo, se ordenó advertir a los accionados del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchados.

El 09 de marzo pasado, la señora María del Pilar Ríaza Castro compareció ante el Despacho y se notificó personalmente de la demanda promovida en su contra, allegando la contestación el 18 de marzo siguiente. No obstante, tal y como se indicó anteriormente, no acreditó el pago de los cánones de arrendamientos en los términos del artículo 384, numeral 4° del estatuto procesal, por lo que en auto del 25 de mayo se ordenó dejar de escucharla en el proceso.

Respecto del señor Mario Vargas Morales, por auto del 21 de abril anterior se dispuso aceptar el desistimiento de las pretensiones de la demanda en su contra, atendiendo lo peticionado por el demandante.

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 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 en el demandante, por ser la arrendadora del inmueble y hay legitimación en la causa por pasiva en la demandada, por ser la arrendataria del mismo. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendatario y arrendadora. 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 de la arrendataria aquí demandada, 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 el señor León Alberto

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandantes: León Alberto Quirama Quirama

Demandada: María del Pilar Ríaza Castro

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00023 00

Sentencia General N° 81 – Civil N° 32 de 2.021

Quirama Quirama y la señora María Del Pilar Ríaza Castro, por incumplimiento en el pago de los respectivos cánones por parte de la arrendataria.

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 el señor León Alberto Quirama Quirama, en calidad de arrendador y la señora María Del Pilar Ríaza Castro, como arrendataria, respecto del apartamento 301 del edificio contiguo al hotel Galería Plaza, en la Calle Salgar N° 49-25 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 de la arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento, de los cuales afirmó la demandada haberlos realizado de forma directa al arrendador, quien nunca le entregó recibos que dieran cuenta del dinero pagado, sin embargo, durante el trámite de este proceso, no cumplió con lo ordenado por el Juzgado, esto es, consignar los cánones de arriendo a la cuenta del Despacho, con lo cual se demuestra la mora alegada por el demandante.

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, el actor invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el mes de mayo de 2017, solicitando por esto la terminación del mismo y la consiguiente restitución del inmueble arrendado. Sin embargo, la parte demandada, quien tenía la carga de la prueba, no logró desvirtuar la existencia de la causal invocada por aquel. El despacho consideró plausible la afirmación de la demandada en cuanto haber realizado los pagos al arrendador y no tener los recibos por la forma como hizo estos, por lo menos para ser escuchada en este proceso. Sin embargo, el desconocimiento del mandato dado por este juzgado al momento de la notificación de la demanda, deviene necesariamente en la aplicación de la regla del artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso, con lo que además se demuestra el incumplimiento del contrato por la causal de mora.

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, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En consecuencia, conforme lo establece el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida, esto es, a la demandada. 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

FALLA

PRIMERO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor León Alberto Quirama Quirama y la señora María Del Pilar Riaza Castro, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, del apartamento 301 del edificio contiguo al hotel Galería Plaza, en la Calle Salgar N° 49-25 de esta municipalidad, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la señora María Del Pilar Riaza Castro deberá entregar al señor León Alberto Quirama Quirama 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. 076 fijado el día 01 del mes de junio del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGU 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:

717de1de65a9ba05b3a3e7c8009167ae569c96dbbf94a1d7b1a99d9f4625307b

Documento generado en 31/05/2021 04:08:55 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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