



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FRONTINO ANTIOQUIA

Frontino, veintidós (22) de julio de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE	LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ
DEMANDADO	RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO
RADICADO	2020-00082-00
ASUNTO	SENTENCIA
SENTENCIA CIVIL	05

En la oportunidad, entra este Despacho a decidir de fondo en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado iniciado por el señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ en contra de RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, en busca de las siguientes:

1. PRETENSIONES.

2. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ y el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, de conformidad con el artículo 22 numeral 1 de la ley 820 de 2003, es decir por el no pago del canon de arrendamiento.
3. Como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del inmueble arrendado (lote de terreno), lo que deberá cumplirse por parte del demandado y a favor del demandante en el término de la ejecutoria de la sentencia; de no ser así, que se comisione al señor Inspector Municipal de Policía que sea competente, para que se llevar a efecto el desalojo.
4. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

Como sustento de lo anterior, el demandante expuso al Despacho los siguientes:

2. HECHOS

PRIMERO. La señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ el día 15 de febrero del año 2013, arrendo de forma verbal un lote de terreno al señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, ubicado en la vereda El Chuscal de Musinga, jurisdicción del Municipio de Frontino Antioquia, lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 011-7366 de la Oficina de Registro de I.P.

de Frontino Antioquia, tal como consta en la declaración extra juicio rendida por el señor MISAEL GAONA LOSADA, la cual se adjunta.

SEGUNDO: El lote de terreno arrendado tiene los siguientes linderos: "Partiendo de la desemboque de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, girando un poco a la izquierda, filo arriba por donde se instaló una cerca de alambre y en lindero con el lote número cinco (5) adjudicado a Pedro Nel Londoño Ramírez, hasta encontrar el mojón lindero con el lote número tres (3) adjudicado a María Celestina Londoño Ramírez; se gira a la izquierda, de travesía en lindero con el mismo lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón en este mismo lindero; se gira nuevamente a la izquierda y se sigue en línea recta en lindero con el mismo lote número tres (3) y se llega hasta el árbol de lechudo a orillas de la quebrada del Chuscal; quebrada del Chuscal arriba en lindero con propiedad de los hermanos Cortes, hasta llegar al desemboque de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, punto de partida. Estos se encuentran en la escritura pública No. 601 del 23 de marzo de 2000 de la Notaría 19 de Medellín, copia que adjunto.

TERCERO: las partes fijaron como término de duración del contrato un periodo de 5 años, con fecha de iniciación del 15 de febrero del año 2013 y fecha de terminación 15 de febrero de 2018

CUARTO: Las partes convinieron como canon de arrendamiento la suma de SETENTA MIL PESOS (\$ 70. 000.00) mensuales, los cuales deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual.

QUINTO: El día 28 de abril de 2014 la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ, sufrió un infarto cerebral que la dejó con una discapacidad mental que le impide valerse por sí misma, hecho que la llevo a ser declarada interdicta, como se acredita con la sentencia emitida por el juzgado Décimo de Familia de Medellín, copia que se adjunta.

SEXTO: En la sentencia mencionada se nombró como curador de la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ, a su hermano LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, tal como se acredita con la citada sentencia.

SÉPTIMO: El señor RUBEN ANTONIO LONDOÑO LONDOÑO, desde el día en que se le arrendo el inmueble hasta la fecha de presentación de la esta demanda, no ha pagado el canon de arrendamiento pactado, razón por la cual el señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, desde mediados del año 2018 de forma verbal y en varias ocasiones le ha solicitado la entrega del lote de terreno, ya que el juzgado 10 de Familia de Medellín le está exigiendo al señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, que rinda cuentas sobre el arrendamiento de ese lote, pero el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO se ha negado a entregarlo.

OCTAVO.- El señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, como curador de la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ, tiene que rendir anualmente cuentas al Juzgado Décimo de Familia de Medellín de la administración de los bienes que están en cabeza de la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ, tal como consta en el acta de posesión de curador, copia que

adjunto y dentro de esos bienes se encuentra el lote de terreno que le fue arrendado al señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, tal como se acredita con el certificado de libertad, el cual adjunto.

NOVENO.- Esta apoderada el día 15 de mayo 2019 se desplazó hasta el municipio de frontino en compañía del señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, con el fin de llegar a un acuerdo con el demandado, y se llegó a un acuerdo, el cual fue firmado por el señor RUBEN DARIO LONDOÑO y el señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, un acuerdo que el doctor SAMUEL ESCOBAR CASTRILLON, representante del señor RUBEN LONDOÑO LONDOÑO, aprobó, mediante el cual el primero se obligó con el segundo a entregar el lote de terreno el día 15 de julio de 2019, como acredita con el acuerdo de transacción, el cual adjunto, pero el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO no cumplió con ese acuerdo transaccional, toda vez que no entrego el citado lote de terreno.

Recibida la respectiva demanda por el Despacho éste la inadmitió mediante auto fechado el 21 de septiembre de 2020 porque no reunía varios requisitos como lo era hacer claridad a partir de que fecha no había realizado el demandado el pago de los cánones de arrendamiento y cuál era el monto de los mismos al momento de presentar la demanda como también discriminando período por período como también que dentro de las pretensiones no se precisó la identificación del bien objeto de restitución.

Dentro del término la apoderada Judicial cumplió con los requisitos exigidos por el Despacho y manifestó al Despacho que el demandado no había cancelado el canon de arrendamiento desde el día 15 de febrero del año 2013 hasta la fecha de presentación de la demanda, es decir hasta el 27 de agosto de 2020 y discriminó los valores adeudas año por año; igualmente identificó en las pretensiones de la demanda el bien inmueble objeto de restitución.

2.1. ACTUACION PROCESAL.

Reunidos los requisitos legales luego de subsanados éstos, se admitió la demanda mediante auto calendado el 23 de febrero de 2021 y se dispuso su notificación y traslado al demandado. Asimismo, se le advirtió a éste, que como la demanda se funda en falta de pago de los cánones de arrendamiento este no sería oído en el proceso sino consignaba a órdenes del Juzgado dichos rubros, así como los que se causaren en el transcurso del proceso, tal como lo dispone el artículo 384 del Código General del Proceso

A fls. 21 del expediente consta la diligencia de notificación personal hecha al demandado RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, por intermedio de la Secretaría del Despacho, donde puede verse que a éste se le puso en conocimiento el auto admisorio de la demanda y se le entregó copia de la demanda y sus anexos en 15 folios para los fines pertinentes, haciéndole saber de que disponía de diez días para contestar.

El día 23 de agosto de 2021 el demandado actuando en causa propia, allegó al Despacho vía correo electrónico, memorial donde manifiesta dar

contestación a la demanda y a la vez presenta excepciones previas, de las cuales no hizo el despacho pronunciamiento alguno por haber sido allegadas en forma extemporánea.

Con respecto al Amparo de Pobreza solicitado el Juzgado mediante auto de sustanciación 646 del 06 de octubre de 2021 le designó a la Abogada Mónica Liliana González Paniagua a quien se le comunicó el nombramiento en forma legal, la cual se pronunció al respecto de la siguiente manera:

Que una vez estudiado todos los documentos que reposan en el expediente y haber escuchado a mi representado, me permito manifestar al Despacho, que no tengo argumentos jurídicos para alegar la defensa del señor Rubén dentro del proceso de la referencia, toda vez que según el auto que admite la demanda el señor RUBEN debía de consignar los cánones de arrendamientos dejados de pagar a órdenes del juzgado, para poder ser escuchado en el proceso requisito el cual mi representado no cumplió; Que la contestación allegada al despacho por parte del señor RUBEN quedo sin validez al ser presentada por fuera de los términos estipulados y que el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, no me allegó ninguna prueba o soporte judicial que me permitiera atacar las pretensiones de la demanda interpuesta por el señor Luis Ángel Londoño Ramírez.

2.3. POSICION DEL DEMANDADO.

El demandado contestó la demanda en forma extemporánea como ya se anotó anteriormente y como lo manifestó también la Abogada designada por el Despacho en Amparo de Pobreza al demandado.

2.4. PRUEBAS RELEVANTES QUE OBRAN EN EL PROCESO.

- Escritura Nro. 601 del 27 de marzo de 2000, pasada en la Notaría 19 del Círculo de Medellín, Acto. Liquidación de comunidad partición de inmueble con matrícula 011-0002752. (Folios 4 al 8)
- Certificado de Libertad y Tradición de la ORIP de Frontino del bien inmueble con matrícula 011-7366 (Folio 9).
- Posesión del señor Luis Ángel Londoño Ramírez, como Curador General de la incapaz Lilia Rosa Londoño Ramírez. (Folio 10 fte.)
- Audiencia Pública de Entrega de Inventario, en proceso de Interdicción por discapacidad mental realizada por el Juzgado Decimo de Familia de la ciudad de Medellín (Folios 10 vto. Y 11 fte.)
- Acta de Testimonio Individual extraproceso No. 3304, rendido por Misael Gaona Losada ante el Notario 28 del Círculo de Medellín (Folio 13 vto.
- Acuerdo Transaccional suscrito entre las partes en este proceso (Folios 12 vto. Y 13 fte).

3. CONSIDERACIONES

La demanda instaurada se enfoca a obtener la restitución del bien inmueble propiedad de la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ, ubicado en la

Vereda El Chuscal de Musinga, jurisdicción de este Municipio, como consecuencia del incumplimiento del demandado del contrato verbal celebrado entre la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ y RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO el día 15 de febrero de 2013, debido a que según el demandante, no se ha realizado el pago total de los cánones de arrendamiento del referido inmueble.

Por tanto, precluidos los términos, el Despacho acatando lo ordenado en el artículo 384 numerales 3 y 4 inciso 2 del Código General del Proceso, procederá a dictar sentencia. Esto, porque se encuentra que los presupuestos procesales que permiten decidir de fondo, al igual que la competencia para el conocimiento y decisión de este asunto, corresponde a este Despacho Judicial, como también ha de tenerse presente que las partes involucradas en el conflicto, son mayores, con pleno ejercicio de sus capacidades y quienes legalmente se les permite actuar en este proceso si a bien lo tienen como el demandante por intermedio de apoderado, no obstante la calidad del proceso, anotándose que el demandado contestó la demanda en causa propia y propuso excepciones previas, pero en forma extemporánea como ya se dejó consignado, como tampoco consignó los cánones adeudados. Son las anteriores razones más que suficientes para dictar sentencia, y así se hará, previas las motivaciones que se exponen.

Así las cosas, es importante resaltar en primer lugar, lo que expresa el artículo 1973 del Código Civil, en cuanto al contrato de arrendamiento. Indica esta norma lo siguiente:

“El arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”

Según esta definición, el contrato de arrendamiento como el que se analiza en el presente caso, se finca en una obligación recíproca de los contratantes, por un lado, de conceder el goce del bien inmueble dado en arrendamiento, y por el otro, de pagar un canon pactado como contraprestación a dicho goce.

Vemos pues, que efectivamente el contrato de arrendamiento existió, puesto que concurrió un acuerdo de voluntades, por un lado de la arrendadora señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ (hoy parte demandante por intermedio de su representante legal señor Luis Ángel Londoño Ramírez) y por el otro, del arrendatario (parte demandada), con el fin de entregar el uso y el goce de un bien inmueble ubicado en la Vereda Chuscal de Musinga, jurisdicción del Municipio de Frontino, lote identificado con la matrícula inmobiliaria 011-7366 y como contraprestación de dicho uso y goce, hubo una remuneración de manera mensual por parte del demandado, prueba de ello, es la declaración (Acta de Testimonio Individual Extraproceso No. 3304 rendida por el señor Misael Gaona Losada ante el señor Notario 28 del Círculo de la ciudad de Medellín y en donde manifiesta que efectivamente la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ es propietaria del lote de terreno ubicado en la vereda Chuscal de Musinga, del Municipio de Frontino, como también de que tiene conocimiento de que entre la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ y el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO,

hubo un contrato de arrendamiento en forma verbal el día 15 de febrero de 2013, y por un término de cinco años, con fecha de finalización el 15 de febrero de 2018, con un canon de arrendamiento de setenta mil pesos mensuales pagaderos los primeros 5 días de cada período mensual y que también le consta que el señor Luis Ángel Londoño Ramírez en calidad de Curador de la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ le ha solicitado al señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO la entrega de dicho lote de terreno.

Las pruebas aludidas no fueron objeto de oposición, como tampoco los dichos de la demanda, razón por la cual es dable concluir, que la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ para la época, realizó contrato verbal de arrendamiento con el señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, obligándose a pagar un canon de arrendamiento por valor de \$ 70.000 para el año 2013 y hasta la finalización del mismo, esto es, el 15 de febrero de 2018 y posteriormente hasta la fecha de presentación de la demanda como lo afirma la parte demandante., no habiendo consignado durante todo este tiempo ningún canon de arrendamiento.

Ahora bien, frente a las obligaciones pactadas y a cargo del demandado, se vislumbra un incumplimiento por parte de éste, o por lo menos el mismo se presume, a la luz del numeral 3 del artículo 384 del Código General del proceso, el cual estatuye que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, por lo cual percibe, que la norma en comento consagra una presunción de veracidad frente a los hechos narrados en la demanda, así como de la prueba sumaria que da fe de la celebración del contrato, es, cuando existe ausencia de oposición por parte del demandado.

En este punto es importante indicar, que las obligaciones que se imponen al arrendatario están regladas entre otras en el artículo 1996 del Código Civil, el cual dice que el arrendatario está obligado a usar la cosa según los términos del contrato o de su espíritu.

Asimismo, el artículo 2000 ibídem, señala, que entre las obligaciones del arrendatario está la del pago del precio o renta, lo cual deberá cumplir dentro del plazo estipulado, conforme al artículo 2003 de la obra citada.

Ahora, además de lo anterior, debe hacerse alusión a lo que establece el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 así:

"Terminación por parte del arrendador". Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, en las siguientes:

1.- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajuste dentro del término estipulado en el contrato.."

Al respecto, no hay duda alguna de que la Arrendadora cumplió con sus obligaciones, pues no existe dentro del plenario prueba que nos demuestre situación diferente.

Por el contrario, lo dicho no resulta posible sostenerlo del arrendatario, quien no es otro que el demandado dentro de este proceso señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, siendo a éste a quien la arrendadora le endilga la

falta de cumplimiento de su obligación principal, como lo es el pago de la renta o canon.

Por último ha de indicarse, que si la arrendadora asegura que existe una falta de pago de cánones de arrendamiento por parte del demandado, no incumbe a esta probar que el arrendatario dejó de cancelar dichas obligaciones, ya que las negaciones indefinidas no requieren de prueba según lo preceptúa el artículo 167 del código General del Proceso, por lo tanto, solo le basta a esta afirmar que no se le han cubierto los cánones correspondientes a determinado lapso para que se tenga como cierto tal hecho, quedándole al arrendatario la carga de presentar prueba del hecho del pago, situación que nunca se adujo por parte de este.

Es por lo anterior, que se acogerán las pretensiones del demandante, pues demostrado el no pago de los cánones de arrendamiento, por parte del obligado, esto es, del arrendatario, da certeza al Despacho de su constitución en mora.

Entonces, más que suficiente se determina la constitución en mora del demandado en su obligación del pago del canon acordado como renta, para que el demandante pida la terminación del contrato de arrendamiento, en lo que hace referencia al inmueble objeto del proceso, por lo que el Despacho acogerá las pretensiones del demandante y en consecuencia, ordenará la terminación del contrato de arrendamiento, decretándose como consecuencia la restitución del bien inmueble objeto del referido inmueble.

Por lo dicho, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FRONTINO, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

4.- F A L L A :

1.- SE DECLARA LA EXISTENCIA del contrato de arrendamiento de inmueble rural, celebrado en forma verbal el 15 de febrero de 2013 entre la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ Y RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO sobre el siguiente bien inmueble: " Un lote de terreno situado en la vereda Chuscal de Musinga, área rural de este Municipio, y que tiene los siguientes linderos :#Partiendo de la desembocadura de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, girando un poco a la izquierda, filo arriba por donde se instaló una cerca de alambre y en lindero con el lote número cinco (5) adjudicado a Pedro Nel Londoño Ramírez, hasta encontrar el mojón lindero con el lote número tres (3) adjudicado a María Celestina Londoño Ramírez; se gira a la izquierda, de travesía en lindero con el mismo lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón en este mismo lindero; se gira nuevamente a la izquierda y se sigue en línea recta en lindero con el mismo lote número tres (3) y se llega hasta el árbol de lechudo a orillas de la quebrada del Chuscal; quebrada del Chuscal arriba en lindero con propiedad de los hermanos Cortes, hasta llegar al desembocadura de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, punto de partida.#"

2- TÉRMINESE el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora LILIA ROSA LONDOÑO RAMIREZ Y RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO

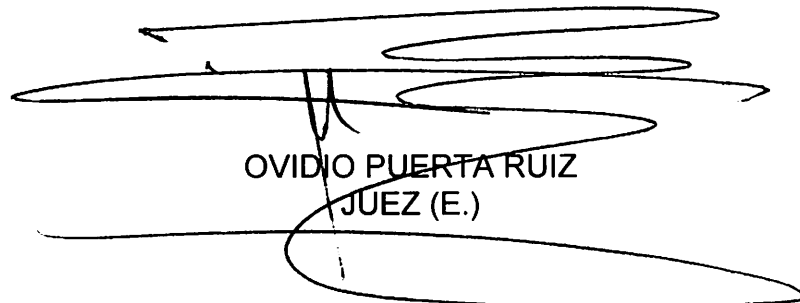
sobre el siguiente bien inmueble: " Un lote de terreno situado en la vereda Chuscal de Musinga, área rural de este Municipio, y que tiene los siguientes linderos :#Partiendo de la desembocadura de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, girando un poco a la izquierda, filo arriba por donde se instaló una cerca de alambre y en lindero con el lote número cinco (5) adjudicado a Pedro Nel Londoño Ramírez, hasta encontrar el mojón lindero con el lote número tres (3) adjudicado a María Celestina Londoño Ramírez; se gira a la izquierda, de travesía en lindero con el mismo lote número cuatro (4) hasta encontrar el mojón en este mismo lindero; se gira nuevamente a la izquierda y se sigue en línea recta en lindero con el mismo lote número tres (3) y se llega hasta el árbol de lechudo a orillas de la quebrada del Chuscal; quebrada del Chuscal arriba en lindero con propiedad de los hermanos Cortes, hasta llegar al desembocadura de la cañada Honda en la quebrada del Chuscal, punto de partida.#". Esto en razón de la mora en que incurrió el demandado, en el pago de los cánones de arrendamiento.

3.- ORDÉNASE al señor RUBEN DARIO LONDOÑO LONDOÑO, restituya el bien inmueble a que se refiere el numeral anterior, al señor LUIS ANGEL LONDOÑO RAMIREZ, lo que deberá cumplir en un término no superior a los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

4.- ORDÉNASE el lanzamiento del vencido en caso de renuencia. Comisionese al señor Alcalde Municipal de este Municipio para que lleve a efecto esta diligencia de entrega. Líbrese por Secretaría el respectivo comisorio.

5.- CONDÉNASE en costas al demandado.

NOTIFÍQUESE.



OVIDIO PUERTA RUIZ
JUEZ (E.)

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE FRONTINO- ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notificó por Estados Electrónicos Nro. 56
virtualmente hoy 25 julio de 2022 de conformidad con la ley 2213
de 2022.

ARGEMIRO CARDONA
SECRETARIO