

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Santa Bárbara, Antioquia, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2.022)

<b>Proceso</b>	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
<b>Demandante</b>	Guillermo Valencia Valencia
<b>Demandado</b>	Enelberto Múnera Vélez
<b>Radicado</b>	05679 40 89 001 2021 00413 00
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Única
<b>Providencia</b>	Sentencias General N° 072 – Civil N° 015
<b>Decisión</b>	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que el accionado 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 desde en el transcurso del proceso. Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por el señor Guillermo Valencia Valencia, en contra del señor Enelberto Múnera Vélez, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

Afirma la parte demandante que, el señor Guillermo Valencia Valencia, es propietario del inmueble ubicado en la carrera Santander No. 51 –24, segundo piso, del municipio de Santa Bárbara – Antioquia. El 17 de junio de 2021, celebró contrato de arrendamiento de vivienda familiar con el señor Enelberto Munera Vélez, quien se obligó a pagar los días 17 de cada mes el canon de arrendamiento, que se fijó en la suma de \$680.000.

Aduce la parte activa de la Litis, que el demandado incurrió en mora desde el mes de agosto de 2021, motivo por el cual, solicita se declare terminado el contrato celebrado entre las partes ordenando la restitución del inmueble arrendado y se condene en costas a la parte demandada.

### ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 10 de diciembre del año 2021, admitió la demanda y dispuso su notificación al demandado, indicándole del término del

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado  
Demandantes: Guillermo Valencia Valencia  
Demandado: Enelberto Munera Vélez  
Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00413 00  
Sentencia General N° 072 – Civil N° 015 de 2.022

cual disponía 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 al accionado del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchado.

Encuentra la judicatura que en fecha 21 de febrero de 2022, el demandado recibió en su lugar de residencia la citación para la notificación personal, sin acudir en el término legal dispuesto para ello, por lo que se procedió a notificar por aviso el día 19 de abril de 2022 y mediante auto de fecha 26 de abril de la misma anualidad, se avaló la misma.

No obstante, dentro del término concedido para ello, el demandado no formuló excepción alguna ni aportó 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 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 Guillermo Valencia Valencia, como arrendador del inmueble ubicado en Carrera Santander No. 51 –24, un segundo piso, del municipio de Santa Bárbara - Antioquia y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado, por ser el arrendatario del inmueble. 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 suscrito por ellos 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 se presentó un incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicado en la Carrera Santander No. 51 –24, un segundo piso, del municipio de Santa Bárbara - Antioquia, celebrado el 17 de junio de 2021 entre el señor Guillermo Valencia

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandantes: Guillermo Valencia Valencia

Demandado: Enelberto Munera Vélez

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00413 00

Sentencia General N° 072 – Civil N° 015 de 2.022

Valencia, como arrendador, y el señor Enelberto Múnera Vélez como arrendatario. Ante el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto del año 2021 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 de la vivienda urbana.

### **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 Guillermo Valencia Valencia, en calidad de arrendador y el señor Enelberto Múnera Vélez, como arrendatario, respecto de la casa ubicada en la Carrera Santander No. 51 – 24, un segundo piso de esta municipalidad.

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, 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 la 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 mes de agosto del año 2021, solicitando por esto la terminación del contrato 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 aquella.

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 establecimiento de comercio 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, 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

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandantes: Guillermo Valencia Valencia

Demandado: Enelberto Munera Vélez

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00413 00

Sentencia General N° 072 – Civil N° 015 de 2.022

Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, un millón de pesos (\$1.000.000,00).

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 Guillermo Valencia Valencia y Enelberto Munera Vélez, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, del inmueble ubicado en la Carrera Santander No. 51 –24, un segundo piso, determinado en los hechos de la demanda.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, el señor Enelberto Munera Vélez deberá entregar al señor Guillermo Valencia Valencia el citado inmueble dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si no lo hiciera 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, un millón de pesos (\$1.000.000,00), 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. Liquídense por la Secretaría del Despacho.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**WILFREDO VEGA CUSVA  
JUEZ**



**Firmado Por:**

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado  
Demandantes: Guillermo Valencia Valencia  
Demandado: Enelberto Munera Vélez  
Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00413 00  
Sentencia General N° 072 – Civil N° 015 de 2.022

**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: **d77f5ec79f6f86f34cf36ccbd296ae6a161ef76ea7d1e74c0ce5e44bf285374**

Documento generado en 25/05/2022 01:57:31 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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