

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2.023)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Fabio de Jesús Montoya Tobón, a través de apoderada general Mónica Milena Montoya Bedoya
Demandado	Luis Octavio Quintana Giraldo
Radicado	05679 40 89 001 2023 00126 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 147 – Civil N° 25
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que el demandado Luis Octavio Quintana Giraldo 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 el señor Fabio de Jesús Montoya Tobón, a través de apoderada general Mónica Milena Montoya Bedoya, en contra del señor Luis Octavio Quintana Giraldo, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma la parte demandante que el señor Fabio Alberto Montoya Tobón, en calidad de arrendador celebró, mediante documento privado de fecha 15 de abril de 2020, un contrato de arrendamiento con el demandado Luis Octavio Quintana Giraldo, sobre un inmueble ubicado en la vereda la Liboriana del municipio de Santa Bárbara, Antioquia.

Aduce la parte activa, se celebró por el término de tres (03) meses contados a partir del 15 de abril de 2020 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de Doscientos Cincuenta Mil Pesos M/L (\$250.000) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente entre el día 15 y 20 de cada mes.

Refiere que el señor Quintana Giraldo no ha cancelado el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2022 y enero

del año en curso. Por lo que solicita se decrete judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y se condene en costas al demandado.

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 28 de marzo del año 2023, admitió la demanda y dispuso su notificación al demandado, indicándole del término del 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 a la parte pasiva del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchada.

Encuentra la judicatura que en fecha 2 de mayo de 2023, el demandado Luis Octavio Quintana Giraldo, se notificó de manera personal en este despacho, donde se le puso de presente el contenido del auto admisorio de la demanda de fecha 28 de marzo de 2023, así como la demanda y sus anexos, al momento de suscribir el acta de notificación personal.

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 Fabio de Jesús Montoya Tobón, como arrendador del inmueble ubicado en la vereda La Liboriana de este municipio, destinado a vivienda y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado Luis Octavio Quintana Giraldo, por ser el arrendatario del inmueble al celebrar dicho contrato.

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 de la arrendataria aquí demandada 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 de inmueble ubicado en la vereda la Liboriana de este municipio, destinado a vivienda, celebrado el 15 de abril de 2020 entre el señor Fabio de Jesús Montoya Tobón, como arrendador, y el señor Luis Octavio Quintana Giraldo como arrendatario. Ante el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril hasta el mes de diciembre año 2022 y enero de 2023, señalados en el contrato celebrado.

De demostrarse el incumplimiento por parte del demandado Quintana Giraldo 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 Fabio de Jesús Montoya Tobón, en calidad de arrendador y el señor Luis Octavio Quintana Giraldo, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la vereda La Liboriana de este municipio cuya destinación pactada es para vivienda.

Ahora bien, la causal invocada por la 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 Quintana Giraldo, se entiende por aceptado.

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 parte demandante invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el mes de abril hasta el mes de diciembre del año 2022 y enero de 2023, 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.

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandante: Fabio de Jesús Montoya Tobón, a través de apoderada general Mónica Milena Montoya Bedoya
Demandado: Luis Octavio Quintana Giraldo
Radicado: 05 679 40 89 001 2023 00126 00
Sentencia General N° 147 – Civil N° 25 de 2.023

Colofón de 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 bien arrendado, dentro de los quince (15) 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 Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, un millón de pesos (\$1.160.000,00).

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 el señor Fabio de Jesús Montoya Tobón identificado con C.c. 3.591.266 y Luis Octavio Quintana Giraldo identificado con C,c, 15.330.459, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, del inmueble ubicado en la vereda La Liboriana de este municipio, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor Luis Octavio Quintana Giraldo identificado con C,c, 15.330.459 deberá entregar al señor Fabio de Jesús Montoya Tobón identificado con C.c. 3.591.266 o a su apoderada general Mónica Milena Montoya Bedoya, identificada con C.c. 39.387.551, el citado inmueble dentro de los **quince (15) 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, un millón de pesos (\$1.160.000,00), 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

CERTIFICO

Que la sentencia que antecede fue notificada electrónicamente por estados Nro. 069 fijado el día 29 del mes de mayo del año 2023, a las 08:00 de la mañana.

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: **76f06cba8b0e645d0df437a4e1e4b5d2851020e8d2460528db6dd1e99f71d3d4**

Documento generado en 26/05/2023 03:05:49 PM

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