

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2.023)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Mary Luz Tobón Mesa
Demandado	James Alberto García Rondón
Radicado	05679 40 89 001 2023 00382 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 347 – Civil N° 47
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas – niega aumentar limite medida cautelar

Vencido el término de traslado de la demanda sin que el demandado García Rondón 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, conforme lo ordena el artículo 278 Inciso 3 numeral 2° en concordancia con el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso, en atención a que no hay más pruebas por practicar y ausencia de contestación de la demanda, dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por Mary Luz Tobón Mesa, en contra del señor James Alberto García Rondón, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

El día 15 de enero de 2.021, la señora Mary Luz Tobón, celebró un contrato de arrendamiento de predio rural, con el señor James Alberto García Rondón, sobre la finca o lote denominado “La Ilusión, ubicada en la Vereda Camino a la Planta del municipio de Santa Bárbara, Departamento de Antioquia, incluyendo Una casa de tres habitaciones, cocina, baño, sala – comedor, construidas sobre el lote, predio que cuenta con instalaciones para cerdos, reses, aves de corral y frutales.

El contrato de arrendamiento del predio rural denominado finca “La Ilusión” se celebró por el término de cinco años, contados a partir del día 15 de enero de 2.021, vigente hasta el día 15 de enero de 2026.

Pactaron un canon de arrendamiento de Dos Millones de pesos (\$2.000.000.oo), mensuales, pagaderos anticipadamente y en su totalidad por medio de

transferencia bancaria a la cuenta de ahorros No. 432-199474-03 de Bancolombia, el día 15 de cada mes, canon que se incrementaría para la vigencia del año 2.022 a la suma de Dos Millones Quinientos Mil pesos (\$2.500.000.oo), y en los años posteriores se incrementaría según lo pactado entre las partes, siendo así como para la vigencia del año 2.023 el canon de arrendamiento quedó fijado en la suma de Dos Millones Ochocientos Veintiocho Mil pesos (\$2.828.000.oo).

El arrendatario adeuda los cánones correspondientes a los siguientes periodos: Del 15 de abril al 14 de mayo de 2.023 adeuda un saldo de \$1.256.000; del 15 de mayo al 14 de junio de 2.023; del 15 de junio al 14 de julio de 2.023 y del 15 de julio al 14 de agosto de 2.023, tal y como quedó pactado en el contrato de arrendamiento, adeudando la suma de Nueve Millones Setecientos Cuarenta Mil Pesos (\$9.740.000). Además, señala que ha realizado pagos parciales sin cumplir con lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Además de señalar que el demandado no realizó el pago de los servicios fue cancelado y retirado el contador por parte de la empresa Operadores de Servicios S.A. ESP, administradora del acueducto, debiendo cancelar la arrendadora a través de su esposo el señor Leonel Galeano, el día 21 de julio de 2.023, la suma de \$881.244 para que se realizara la reconexión del servicio

Finalmente, indica que el señor García Rondón, ha incumplido sus obligaciones como arrendatario, por lo que deprecia se declare terminado el contrato de arrendamiento ya referenciado y se ordene su respectiva restitución.

ACONTECER PROCESAL

Mediante auto del 28 de julio 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 el 9 de agosto de 2023¹, el demandado recibió en la dirección Carrera 52 No. 13 A sur- 23 de la ciudad de Medellín, la citación para la notificación personal, sin acudir en el término legal dispuesto para ello, por lo que se procedió a notificar por aviso siendo recibida por este el día 28 de septiembre de 2023². Dirección autorizada para efectos de notificación en auto del 25 de septiembre.

De la notificación por aviso, al obtener resultado positivo en su entrega, el señor García Rondón, se tuvo como notificado al día siguiente, es decir, el 29 de septiembre. Teniendo el termino de tres (3) días para solicitar a la secretaría del Juzgado, copia de la demanda y sus anexos, los cuales comenzaron a correr el día 2 y finalizando el 4 de octubre de 2023. Por lo que los términos de traslado

¹ Fl. Digital 12 pag 6.

² Fl. Digital 20. Pag. 7.

de la demanda del artículo 391 del Código General del Proceso, iniciaron a contabilizarse desde el 5 hasta el 19 de octubre de 2023, por lo que a la fecha de esta sentencia se encuentran ampliamente superados. Lo anterior de conformidad con lo indicado en el artículo 292 en concordancia con el artículo 90 ídem.

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 de la señora Mary Luz Tobón Mesa, como arrendadora del inmueble La Ilusión, ubicada en la Vereda Camino a la Planta del municipio de Santa Bárbara, Departamento de Antioquia, con matrícula inmobiliaria 023-17247 de este círculo registral 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 predio rural ubicado en la finca o lote denominado “La Ilusión, ubicada en la Vereda Camino a la Planta del municipio de Santa Bárbara, Departamento de Antioquia, incluyendo Una casa de tres habitaciones, cocina, baño, sala – comedor, construidas sobre el lote, predio que cuenta con instalaciones para cerdos, reses, aves de corral y frutales, con matrícula 023-17247 celebrado el 15 de enero de 2021 entre la señora Mary Luz Tobon Mesa, como arrendadora, y el señor James Alberto García Rondón como

arrendatario. Ante el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2023 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 la señora Mary Luz Tobón Mesa, en calidad de arrendadora y el señor James Alberto García Rondón, como arrendatario, respecto del predio rural ubicado en la finca o lote denominado “La Ilusión, ubicada en la Vereda Camino a la Planta del municipio de Santa Bárbara, Departamento de Antioquia identificado con matrícula inmobiliaria 023-17247.

Ahora bien, la causal invocada por el demandante para obtener la terminación del contrato de arrendamiento es 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 demandante Tobón Mesa invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el mes de abril del año 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.

Además de ello, predica el incumplimiento del pago de los servicios públicos domiciliarios, lo que, de conformidad con la cláusula sexta del mentado convenio, predica un incumplimiento del arrendatario, habilitando a la parte activa de esta litis deprecar su resolución de manera unilateral.

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 Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, \$1.160.000.

Finalmente, en cuanto a la petición de aumentar el límite de la medida cautelar, el juzgado no accede a tal solicitud, en tanto, la misma se limitó de conformidad con los presupuestos del artículo 593 numeral 10 del Código General del Proceso, esto es, no excediendo el valor del crédito, en el presente caso los cánones adeudados y las costas, más un cincuenta por ciento (50%), sin que el legislador haya previsto efectuar tal ajuste. Además de señalar, que la pretensión principal en el asunto de marras es netamente declarativa, y no ejecutiva, quedando supeditadas a lo referido por el artículo 384 numeral 7º ídem.

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 Mary Luz Tobón Mesa y James Alberto García Rondón, del 15 de enero de 2021, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario, del predio rural ubicado en la finca o lote denominado “La Ilusión, ubicada en la Vereda Camino a la Planta del municipio de Santa Bárbara, Departamento de Antioquia, incluyendo una casa de tres habitaciones, cocina, baño, sala – comedor, construidas sobre el lote, predio que cuenta con instalaciones para cerdos, reses, aves de corral y frutales, con matrícula 023-17247, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor James Alberto García Rondón deberá entregar a la señora Mary Luz Tobón Mesa 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, \$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.

CUARTO: Negar aumentar el límite de embargo de las cuentas bancarias del demandado García Rondón, conforme se expuso en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO: Ejecutoriada la presente sentencia archívese el expediente previas anotaciones en el sistema de gestión y libros radicadores del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que la sentencia anterior es notificado en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 135, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 24 del mes de octubre de 2023.

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: **728fd0dfe7b521f1e124664fcf132e7c4a610629bb3a6661195895199e48ac5b**

Documento generado en 23/10/2023 04:38:46 PM

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