

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

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

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Diego Alejandro Piñeros Rodríguez
Demandado	Edgar Antonio Molina Bedoya
Radicado	05679 40 89 001 2023 00407 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 316 – Civil N° 44
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que el demandado Edgar Antonio Molina Bedoya 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, con fundamento en los siguientes:

I. HECHOS

Por documento privado fechado el día 21 del mes de enero del 2011, el Sr. Diego Alejandro Piñeros Rodríguez, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.799.761 de Medellín - Antioquia, entregó a título de arrendamiento un inmueble de vivienda rural (finca villa rosita) al Sr. Edgar Antonio Molina Bedoya, ubicado en la vereda San Miguelito o Chontalito – Punto denominado S.O.S. – Finca Villa Rosita la cual queda a bordo de carretera del Municipio de Santa Bárbara – Antioquia y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 023-417 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara – Antioquia.

Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de Cincuenta Mil Pesos M/L (\$50.000), los cuales según lo establecido en el contrato de arrendamiento en su cláusula tercera se deben de cancelar dentro de los primeros 03 días de cada mes, adeudando a la fecha 12 años y 06 meses de cánones de arrendamiento equivalentes a Nueve Millones Seiscientos Noventa y Cuatro Mil Seiscientos Cincuenta y Seis Pesos M/L (\$9.694.656) y que corresponde a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019,

2020, 2021, 2022, enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del 2023.

El arrendatario ha estado alquilando los potreros de la propiedad ingresando animales, realizando plantaciones de árboles y mejoras al inmueble arrendado, con el fin de aducir una posesión falsa.

Por lo que conforme a lo establecido en el Artículo 9 # 1 de la Ley 820/03 y normas concordantes del Código Civil, se estableció que la falta de pago del canon de arrendamiento de un solo periodo o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del arrendatario, dará derecho al arrendador, para terminar el contrato unilateralmente y exigir la entrega del inmueble arrendado sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previos.

Finalmente indica, que pese a múltiples requerimientos el demandado no tiene voluntad de entregar el inmueble objeto de arrendamiento.

II. ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 09 de agosto 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.

Asimismo, se ha recibido certificación de parte del apoderado judicial de la parte demandante, de haberse surtido la notificación a través de los números de WhatsApp 320 868 9286 y 314 800 6531 al señor Edgar Antonio Molina Bedoya, demandado en este proceso. Al respecto se tiene, que la recepción en el dispositivo del destinatario -dos tiks- ocurrió el día 11 de agosto de 2023.

Por tanto, la misma se entendió realizada dos días hábiles después de haberse constatado la entrega, es decir la notificación se surtió el día 15 de agosto de 2023 a las 5:00 pm, iniciando a correr el termino de traslado de la demanda el día 16 a las 8:00 am y finalizando el día 30 del mismo mes y año a las 5.00 pm. Notificación que cumple con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

Dicho canal de notificación informó la parte demandante bajo la gravedad de juramento, se obtuvo por parte del arrendatario del inmueble Edgar Molina Bedoya, quien se lo puso en conocimiento al arrendador Diego Alejandro Piñeros Rodríguez aproximadamente 8 años en una de las visitas a la finca, con el fin de estar al tanto de las reparaciones necesarias y mantenimiento del inmueble arrendado.

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,

III. 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 Diego Alejandro Piñeros Rodríguez, como arrendador del inmueble ubicado en la vereda San Miguelito o Chontalito – Punto denominado S.O.S. – finca Villa Rosita de este municipio, destinado a vivienda y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado Edgar Antonio Molina Bedoya, 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 San Miguelito o Chontalito – Punto denominado S.O.S. – finca Villa Rosita de este municipio con matrícula inmobiliaria 023-417, destinado a vivienda, celebrado el 21 de enero de 2011 entre el señor Diego Alejandro Piñeros Rodríguez, como arrendador, y el señor Edgar Antonio Molina Bedoya como arrendatario. Ante el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento desde el año 2011 al mes de agosto del 2023, señalados en el contrato celebrado.

De demostrarse el incumplimiento por parte del demandado Molina Bedoya 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 Diego Alejandro Piñeros Rodríguez, en calidad de arrendador y el señor Edgar Antonio Molina Bedoya, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la vereda San Miguelito o Chontalito – Punto denominado S.O.S. – finca Villa Rosita de este municipio con matrícula inmobiliaria 023-417 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 Molina Bedoya, 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 año 2011 hasta el mes de agosto 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.

Además de lo anterior, la parte demandante afirma que el señor Edgar Molina, subarrenda el inmueble, para obtener provecho propio. Ante el silencio guardado por el demandado, se presume este hecho susceptible de confesión conforme lo señala el artículo 97 del Código General del Proceso. Por lo que en este evento el arrendatario estaría incurriendo en un incumplimiento del contrato, en tanto, no se avizora que el arrendador haya autorizado al demandado, para proceder en tal sentido, lo que contravía lo señalado en el artículo 17 de la Ley 820 de 2003.

Considera este Juzgado indicar que la notificación contenida en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, le es también aplicable al medio electrónico WhatsApp, en tanto lo que se busca es integrar el contradictorio y obtener la garantía del derecho fundamental al debido proceso, por lo que el legislador no limitó ni restringió que se pudiera realizar por otros mecanismos que pueden ser

dispuestos para ello, siempre y cuando reúna y cumpla con los requisitos y lineamientos allí indicados para su validez.

Es así que al acreditarse que el demandado Molina Bedoya recibió a sus números de WhatsApp 320 868 9286 y 314 800 6531, la notificación personal de la demanda, sus anexos, auto admisorio del 9 de agosto de 2023, término de traslado que le asistía, además de señalar el demandante que se trata de notificación personal y sus efectos correspondientes. La cual fuese remitida por la parte demandante el 11 de agosto de la corriente anualidad y recibida por este en el dispositivo del destinatario al avizorarse -dos tiks.

Respecto al enteramiento de la parte demandada por mensaje de datos, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia de tutela STC16733-2022 del 14 de diciembre de 2022 M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque indicó que “(...) que esta Sala tiene decantado que basta con que se infiera la recepción del mensaje para que se entienda enterado el destinatario, de lo contrario, la notificación pendería de la voluntad del mismo (...)”. Por lo que el demandado Edgar Antonio Molina Bedoya, se encuentra notificado en debida forma conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 2213 de 2022.

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 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, 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 Diego Alejandro Piñeros Rodríguez identificado con C.c. 71.799.761 y Edgar Antonio Molina Bedoya identificado con C.c, 15.337.667, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, del inmueble ubicado en la vereda San Miguelito o Chontalito – Punto denominado S.O.S. – Finca Villa Rosita la cual queda a bordo de carretera del Municipio de Santa Bárbara – Antioquia y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 023-417 de este círculo registral, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor Edgar Antonio Molina Bedoya identificado con C,c, 15.337.667 deberá entregar al señor Diego Alejandro Piñeros Rodríguez identificado con C.c. 71.799.761, 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, 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 anterior es notificada en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 123, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 27 del mes de septiembre 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: **1433a45e3a1b8093d247bf80ba2ad3944b08d4a71e2d5e33decf322a4ee97474**
Documento generado en 26/09/2023 03:56:55 PM

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