



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. SENTENCIA CIVIL No. 006 DE 2020
DEMANDANTE	ARTURO DE JESÚS ATEHORTÚA ARTEAGA
DEMANDADO	ARGEMIRO DE JESÚS RUIZ ACEVEDO Y MANUEL SEBASTIAN RUIZ ZAPATA
RADICADO	05-679-40-89-001-2017-00111-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia General No. 100 de 2017
DECISIÓN	<i>Ordena la restitución del inmueble, condena en costas a demandado</i>

ASUNTO

ARTURO DE JESÚS ATEHORTÚA ARTEAGA, actuando mediante apoderada judicial, promueve demanda de restitución de inmueble arrendado amparado en el numeral 1° del artículo 22 de la ley 820 de 2003, es decir, por la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas dentro del término estipulado en el contrato, en contra de **ARGEMIRO DE JESÚS RUIZ ACEVEDO Y MANUEL SEBASTIÁN RUIZ ZAPATA**, mayores de edad y con domicilio en esta municipalidad, para que, previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **ARTURO DE JESÚS ATEHORTÚA ARTEAGA**, en calidad de arrendador y **ARGEMIRO DE JESÚS RUIZ ACEVEDO Y MANUEL SEBASTIAN RUIZ ZAPATA**, el primero en calidad de arrendatario y el segundo como coarrendatario; que como consecuencia, se ordene a los arrendatarios desocupar y hacer entrega del mismo, y en caso de no acatar la orden, se comisione a la autoridad competente para la práctica de la diligencia de entrega. Además, que se condene en costas a estos.

HECHOS

Del escrito presentado por la parte demandante se observan los siguientes:

Afirma la apoderada del actor que entre este y **ARGEMIRO DE JESÚS RUIZ ACEVEDO Y MANUEL SEBASTIÁN RUIZ ZAPATA** se suscribió el contrato de arrendamiento N° VV-

05411203, sobre una casa de habitación ubicada dentro de un lote de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-4584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara - Antioquia, contrato que inició el 25 de abril de 2017 cuya duración inicial fue pactada a un año, con un canon de arrendamiento de trescientos cincuenta mil pesos (\$350.000), pagaderos de forma anticipada cada mes.

Refiere que a la fecha de presentación de la demanda los arrendatarios adeudan un total de \$440.649 correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2018.

HISTORIA PROCESAL

El Despacho, mediante auto del 22 de febrero de 2019 (fl. 43), admitió la demanda y dispuso la notificación a los demandados, informándoles el término del cual disponían para contestar la demanda y pedir las pruebas que pretendieran hacer valer, advirtiéndoles igualmente que para ser escuchados deberían dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 del C.G del P.

El 13 de marzo de 2019, **Manuel Sebastián Ruíz Zapata** compareció ante el Despacho y se notificó en forma personal de la demanda (fl. 11), sin efectuar pronunciamiento alguno. Por su parte, **Argemiro De Jesús Ruiz Acevedo**, el 3 de junio hogaño allegó memorial indicando conocer la existencia del proceso, su radicado y naturaleza, solicitado además la terminación del proceso en virtud de las retenciones al salario devengado por el señor Ruiz Zapata, resaltando que el inmueble dado en arrendamiento se encuentra en poder del arrendador (fl. 88).

Finalmente, la apoderada del actor remite memorial fechado el 2 de julio pasado, deprecando se impulse el proceso habida cuenta que los arrendatarios no han restituido el inmueble objeto de arrendamiento (fl. 89).

En orden a lo anterior, se tiene que los accionados no formularon excepción alguna ni solicitaron la práctica de pruebas; por lo tanto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita, tal como lo dispone el artículo 390, parágrafo 3, inciso 2 del C. G del P, como quiera que con los documentos allegados con el escrito de la demanda es suficiente para resolver de fondo el presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado.

CONSIDERACIONES

Verificado los elementos que se anexan a la demanda, se encuentra que se cumple con los presupuestos procesales para decidir el litigio, entre estos se encuentra que, la parte demandante es una persona natural, representado por apoderada idónea. Por su parte, los demandados son personas naturales mayores de edad.

La demanda de restitución de inmueble arrendado cumple con las exigencias formales pertinentes. Así mismo, existe legitimación en la causa por activa en el demandante, por ser el

arrendador del inmueble y hay legitimación en la causa por pasiva en los demandados como arrendatarios del mismo. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendador y arrendatarios. 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 los arrendatarios aquí demandados en el pago de la renta en la forma pactada, y se plantea la consecuencial restitución del inmueble dado en tenencia. De igual manera, al proceso se le ha dado el trámite consagrado en la normativa Procesal General y no se observa la presencia de algún hecho que pueda dar lugar a una causal de nulidad que invalide lo actuado total o parcialmente.

Adicionalmente, obra en el expediente prueba de la relación contractual de arrendamiento, consistente en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, obrante a folios 1-2 del expediente, del cual se desprende que el demandante es el arrendador y los accionados los arrendatarios, acreditándose así con este documento la relación contractual que vincula a la activa y la pasiva.

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, y se fundamenta en el incumplimiento por parte de la pasiva en el pago de los cánones de arrendamiento, circunstancia que ante el silencio de los demandados se entiende por aceptada. Sobre el particular debe resaltarse que, aunado a que no se acreditó por parte de los demandados el pago de los últimos 3 cánones de arrendamiento en los términos señalados en el artículo 384, numeral 4°, inciso 2° del C. G. del P., en aras de ser escuchados en el proceso, tampoco se realizó pronunciamiento alguno tendiente a contradecir lo esbozado por la apoderada del actor, denotando en consecuencia esta agencia judicial la ausencia en el pago de los cánones de arrendamiento alegados por el arrendador.

En orden a lo anterior, cuando en este tipo de procesos 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 el actor, no existe.

En el proceso que nos ocupa, el demandante invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago, solicitando por esto la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble arrendado; pero la parte demandada, quien tenía la carga de la prueba no desvirtuó la existencia de la causal invocada por la apoderada del actor.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá conforme lo establece 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 inmueble arrendado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Así mismo, se condenará a los accionados al pago de las costas del proceso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

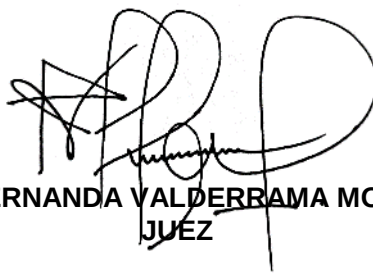
RESUELVE

PRIMERO: Se declara **JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre **ARTURO DE JESÚS ATEHORTÚA ARTEAGA**, en calidad de arrendador y los señores **ARGEMIRO DE JESÚS RUIZ ACEVEDO y MANUEL SEBASTIAN RUIZ ZAPATA** como arrendatarios, del inmueble ubicado en el sector CALLE NUEVA, PARTE BAJA, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 023-4584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara - Antioquia, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, los arrendatarios deberán entregar al arrendador el citado inmueble dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si no lo hicieren voluntariamente en la forma antes expresada, se dispone la restitución en diligencia de entrega, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Municipal de Santa Bárbara - Antioquia, inclusive con facultad para allanar.

TERCERO: Se condena en costas en esta instancia a la parte demandada. Por la secretaría del Juzgado practíquese la liquidación de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 366 del Código General del Proceso. De igual manera, conforme lo estipula el Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, se establece como agencias en derecho la suma de setecientos treinta y siete mil setecientos diecisiete pesos M.L. (\$ 737.717.00).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUISA FERNANDA VALDERRAMA MONTOYA
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA- ANTIOQUIA

El presente proveído se notifica a las partes por anotación en el Estado No. _____ del _____ de agosto de 2020, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 295 del C. G del P.

Daniel Felipe Gallego Urrea
Secretario