

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Alba Rosa Rivera Álvarez
Demandado	Juan David Tirado
Radicado	05679 40 89 001 2020 00214 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 48 – Civil N° 17
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que se presentara oposición alguna por parte del demandado, se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por Alba Rosa Rivera Álvarez, en contra del señor Juan David Tirado, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma la apoderada de la demandante que, a mediados del año 2.018, la señora Alba Rosa Rivera Álvarez celebró un contrato de arrendamiento verbal con el señor Juan David Tirado, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario. En virtud de ese contrato, se entregó al arrendatario una habitación de la vivienda ubicada en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-1885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad. Así mismo, asevera que el canon de arrendamiento pactado entre las partes fue de \$120.000 mensuales.

Refiere que el demandado se abstuvo de continuar con el pago del canon de arrendamiento desde el mes de junio de 2.019, por lo que se le ha requerido verbalmente y desde el mes de noviembre de la misma anualidad para la entrega del inmueble, sin obtener resultados favorables al respecto.

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 19 de enero hogaño, admitió la demanda y dispuso su notificación al demandado, indicando del término del cual disponía para contestar la acción y pedir las pruebas que pretendiera hacer valer,

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandantes: Alba Rosa Rivera Álvarez
Demandada: Juan David Tirado
Radicado: 05 679 40 89 001 2020 00214 00
Sentencia General N° 48 – Civil N° 17 de 2.021

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.

El 11 de febrero pasado, el señor Juan David Tirado compareció ante el Despacho y se notificó personalmente de la demanda promovida en su contra. 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. En este punto, es importante resaltar que el 23 de marzo, es decir, en forma extemporánea, se recibió en el Despacho por parte del señor Tirado, un memorial acompañado de una llave que aduce el memorialista corresponder al inmueble objeto de arrendamiento.

De igual manera, en el referido memorial el accionado pone de presente una serie de situaciones que tuvieron ocurrencia con la demandada en el transcurso del proceso, sin que haya lugar a pronunciamiento alguno frente a las mismas, dada la extemporaneidad en que fueron presentadas; además de no acreditarse el pago requerido para ser escuchado dentro del proceso. Cualquier proceder incorrecto o ilegal debe ser denunciado ante la autoridad competente.

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 en la demandante, por ser la arrendadora del inmueble y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado, por ser el arrendatario del mismo. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendatario y arrendadora. Finalmente, asiste a ambas partes interés en el litigio, por cuanto se debate la terminación del contrato de arrendamiento verbal por ellas 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 entre los señores Alba Rosa Rivera Álvarez y Juan David Tirado se celebró un contrato verbal de

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandantes: Alba Rosa Rivera Álvarez

Demandada: Juan David Tirado

Radicado: 05 679 40 89 001 2020 00214 00

Sentencia General N° 48 – Civil N° 17 de 2.021

arrendamiento. De resolverse en forma positiva este interrogante, se verificará si hay lugar a decretar la terminación de dicho contrato por incumplimiento en el pago de los respectivos cánones por parte del arrendatario.

DESARROLLO DEL PROBLEMA:

Para resolver el problema inicial debe indicarse que, ante la falta de contestación de la demanda por parte del accionado, no puede más que presumirse la existencia del contrato de arrendamiento celebrado verbalmente entre este y la demandante a mediados del año 2.018, conforme lo estipulado en el artículo 97 del C. G. del P. Esta conclusión se encuentra sustentada además en el hecho de que el propio arrendatario acudió ante el Despacho a entregar la que aparentemente es la llave de acceso al inmueble dado en arriendo.

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 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 junio del año 2.019, 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 inmueble 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, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00),

Dispone el artículo 155 del código general del proceso que, al apoderado que actúe como abogado en amparo de pobreza le corresponden las agencias en derecho que el Juez señale a cargo de la parte contraria. En virtud de ello, las agencias en derecho fijadas en este proceso serán a favor de la abogada que represento a la demandante. Toda vez que actuó como abogada en amparo de pobreza.

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 verbal celebrado entre la señora Alba Rosa Rivera Álvarez y el señor Juan David Tirado, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario, de la habitación dentro del inmueble ubicado en la carrera 48 N° 44A – 2890, paraje “El Cementerio” del municipio de Santa Bárbara – Antioquia, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor Juan David Tirado deberá entregar a la señora Alba Rosa Rivera Álvarez 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 demandante. Se fijan como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00), 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. las cuáles serán a favor de la abogada Malori Delgado Galeano y a cargo del demandado. Liquidense por la Secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 045 fijado el día 14 del mes de abril del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGO URREA
Secretario

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandantes: Alba Rosa Rivera Álvarez
Demandada: Juan David Tirado
Radicado: 05 679 40 89 001 2020 00214 00
Sentencia General N° 48 – Civil N° 17 de 2.021

Firmado Por:

**WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE
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:

e0d6bcecbd46f9821954ea5b9be8591410b95d86f182856743dbad12647912ba

Documento generado en 13/04/2021 04:38:16 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**