

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2.022)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Natalia Ríos Ríos y Rodrigo de Jesús Ríos
Demandado	Luis Evelio Grajales Colorado
Radicado	05679 40 89 001 2021 00350 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 006 – Civil N° 001
Decisión	Ordena restitución de inmueble – condena en costas.

Vencido el término de traslado de la demanda sin que el accionado 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 desde en el transcurso del proceso. Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por los señores Rodrigo de Jesús Ríos y Natalia Ríos Ríos, en contra del señor Luis Evelio Grajales Colorado, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma la apoderada de los demandantes que, el 24 de septiembre de 2020, entre el señor Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda, en calidad de arrendador y el señor Luis Evelio Grajales Colorado, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento verbal sobre el inmueble ubicado en la calle Córdoba, segundo piso del municipio de Santa Bárbara – Antioquia, en el punto denominado la variante (camino a la planta) e identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-3271, con destinación únicamente para vivienda, pactando un canon de arrendamiento mensual de \$250.000.

Agrega que la propietaria del inmueble dado en arriendo era la señora Rosalba Ríos De Ríos, hermana del señor Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda, quien falleció el 16 de mayo de 2.021, motivo por el cual acude al proceso su hija Natalia Ríos Ríos. Justamente, el inmueble inicialmente se entregó con el referido acuerdo verbal hasta tanto la propietaria se trasladará a esta municipalidad para plasmarlo en un contrato escrito. No obstante, cuando se disponía a gestionar el escrito la titular del inmueble se percató que el

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandantes: Natalia Ríos Ríos y Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda
Demandado: Luis Evelio Grajales Colorado
Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00350 00
Sentencia General N° 006 – Civil N° 001 de 2.022

arrendatario destinó el bien para uso comercial, incumpliendo el pacto verbal por el cual se le entregó el mismo.

Expone la abogada que el día 7 de enero de 2021, la señora Rosalba Ríos De Ríos y el señor Luis Evelio Grajales Colorado, mediante documento privado reconocieron la existencia del contrato de arrendamiento. Igualmente, el arrendatario se comprometió a realizar la entrega del bien inmueble para el día 26 de enero siguiente; de lo contrario, se iniciaría en su contra el proceso de restitución de bien inmueble arrendado. No obstante, el demandado nuevamente incumplió con lo acordado.

En consonancia con lo anterior, se indicó en la demanda que el último pago efectuado por el demandado fue por valor de \$500.000, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2.021.

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 15 de octubre del año anterior, 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, 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 03 de diciembre pasado, el señor Luis Evelio Grajales Colorado 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.

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 los señores Natalia Ríos Ríos y Rodrigo de Jesús Ríos Castañeda, la primera como heredera de la

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandantes: Natalia Ríos Ríos y RodrigoDe Jesús Ríos Castañeda
Demandado: Luis Evelio Grajales Colorado
Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00350 00
Sentencia General N° 006 – Civil N° 001 de 2.022

propietaria del bien y el segundo como arrendador del mismo 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 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 Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda y Luis Evelio Grajales Colorado se celebró un contrato verbal de 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 Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda y el señor Luis Evelio Grajales Colorado el 24 de septiembre de 2.020, conforme lo estipulado en el artículo 97 del C. G. del P. Esta conclusión se encuentra sustentada además en el acuerdo de pago y entrega del bien suscrito por la propietaria del bien y el demandado el 7 de enero de 2.021.

Ahora bien, la causal invocada por los demandantes 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 para los meses de mayo a octubre de 2.021, 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. No obstante, no habrá lugar a ordenar la restitución del inmueble arrendado, pues el demandado efectuó la entrega del mismo el 6 de diciembre anterior, tal y como se expuso por la apoderada de la parte actora en memorial radicado el 17 de enero hogaño, memorial en el que igualmente se informa que el accionado no canceló los cánones adeudados a la fecha de entrega, ni las cuentas pendientes de pago por servicios públicos.

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 (\$1.000.000,00).

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 verbal celebrado entre Rodrigo De Jesús Ríos Castañeda y Luis Evelio Grajales Colorado, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, del inmueble ubicado en la calle Córdoba, segundo piso del municipio de Santa Bárbara – Antioquia, punto denominado la variante e identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-3271, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: 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 (\$1.000.000,00), 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 el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 008 fijado el día 25 del mes de enero del año 2.022, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGO URREA
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: **9d235c1a7e587a88bf4fa3b3d44aec2c71ec6eb2bc4e1fe7de2de6cf827faa5f**

Documento generado en 24/01/2022 05:25:32 PM

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

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandantes: Natalia Ríos Ríos y RodrigoDe Jesús Ríos Castañeda
Demandado: Luis Evelio Grajales Colorado
Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00350 00
Sentencia General N° 006 – Civil N° 001 de 2.022