

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Ramón Ángel Montoya Cañas
Demandado: Milena Pérez Castaño
RAD: 2022-00123-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia Antioquia, Agosto once (11) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS
DEMANDADO	MILENA PEREZ CASTAÑO
RADICADO N°	05 736 40 89 001 + 2022-00123-00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N°. 2022-00120-00
DECISIÓN	ACOGES PRETENSIONES

Fenecido el termino de concedido a la demandada para efectuar pronunciamiento sin hacerlo, que se trata de un asunto de mínima cuantía y por ende procedimiento verbal sumario, numeral 3°. Artículo 384, que la prueba documental es suficiente para emitir la correspondiente sentencia, párrafo final del artículo 390 del Código General del Proceso y ejecutado el control de legalidad impuesto al operador judicial por el artículo 132 del Código General del Proceso, se procede a emitir la sentencia escrita, la cual tuvo como sustento los siguientes:

1.- FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

Se refiere que RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS mediante contrato escrito entrego en arrendamiento para vivienda a MILENA PEREZ CASTAÑO el 21 de Octubre de 2021 un bien inmueble ubicado en el Barrio Galán parte baja de este municipio, distinguido con la nomenclatura No. 46 A – 58, alinderado así: FRENTE: vía publica principal; DERECHO e IZQUIERDO propiedad de Abel Castañeda y por la parte de ATRÁS con propiedad de Aníbal Arbeláez y por la parte SUPERIOR (plancha de concreto) con propiedad de Luz Elena Álvarez.

Que las partes convinieron fijar un canon de \$300.000.00 mensuales, debiendo ser cancelados anticipadamente dentro de los dos primeros días de cada mes en este municipio, el cual se le fijo un término de dos (2) meses, canon que fue variado a partir del 21 de Diciembre de 2021, donde a solicitud de la arrendataria se dejó en la suma de \$250.000.00.

Que a la fecha la demandada no ha dado cumplimiento al acuerdo pactado por cuanto adeuda la suma de \$590.000.00, de los cuales \$40.000.00 corresponden al periodo comprendido del 21 de Diciembre de 2021 al 20 de Enero de 2022; \$50.000.00 correspondiente al arriendo del 21 de Enero al 20 de Febrero y la suma de \$500.000.00 por los arrendamientos comprendidos entre el 21 de Febrero y el 20 de Marzo y el mes de arrendamiento que inicio el 21 de Marzo, los cuales debía hacer los dos (2) primeros días de cada mes, contrariando lo pactado dentro del contrato.

2.- LO PRETENDIDO

DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento que por escrito pactaron RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS y MILENA PEREZ CATAÑO, con fundamento en la causal de mora en el pago de varios cánones mensuales de arrendamiento y como consecuencia de lo anterior se ordene la desocupación y entrega del bien inmueble dado en tal condición dentro de los cinco (5) días o se comisione al Inspector Municipal de Policía, igualmente se condene en costas a la demandada en caso de que se llegaren a producir.

3.- LO ACTUADO

Se tiene que mediante proveído del ocho (8) de Abril del año cursante¹ se inadmitió la presente demanda por cuanto no se había dado cumplimiento a lo indicado en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, siendo subsanada en tiempo, razón por la cual mediante proveído del veintidós (22) de la misma mensualidad se admite, ordenando correr traslado a la demandada por el término de diez (10) días, previa notificación².

En cumplimiento de lo anterior, el día 10 de Mayo se remite la comunicación para la diligencia de notificación personal, la cual fue recibida al día siguiente por la señora MARIA PEREZ CATAÑO, tal como se puede comprobar con la certificación expedida por la oficina

¹ Fol. 8

² Fol. 13

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Ramón Ángel Montoya Cañas
Demandado: Milena Pérez Castaño
RAD: 2022-00123-00

de correos 472³, considerando este despacho que la misma no era necesaria, por cuanto, previo a la admisión ya se le había remitido la copia de la demanda y anexos.

Concordante con lo anterior, el 15 de Junio se remite por intermedio de la empresa INTER RAPIDISIMO, numero de guía 700077513756, la notificación por aviso, donde se indica que se arrima junto con la misma copia informal de la demanda y del auto admisorio, el cual fue recibido el 17 del mismo mes, por parte de la misma demandada, tal como se pudo observar en la prueba d entrega expedida por la misma empresa⁴, materializándose por ende la notificación en la forma y términos establecidos en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, vigente para esa fecha.

En virtud de lo anterior, mediante auto del dieciséis (16) de Junio⁵, en virtud de no haberse emitido pronunciamiento alguno por el extremo accionado y de conformidad con lo reglado en el numeral 3º., artículo 384 del Código General del Proceso, se tienen como pruebas las aportadas con la demanda y se ordena emitir la sentencia, la cual debe ser escrita, por tratarse de un proceso verbal sumario y por ende de única instancia, tanto por la cuantía, como por la causal invocada, falta de pago.

4.- CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Ellos son los requisitos mínimos que deben existir en una relación jurídico-procesal para su correcta formación y poderse decidir el litigio, siendo ellos: *I.- Competencia del Juez de conocimiento*, que en caso de autos se estructura por el asunto y la cuantía del mismo. *II. Capacidad de las partes*, siendo en este caso personas naturales los extremos en conflicto y quienes al parecer fueron los que intervinieron en ese acuerdo de voluntades, aspecto que no fue

³ Fol.

⁴ Fol. 19 y 21

⁵ Fol. 25

dubitado, desconociéndose por ende cualquier incapacidad, de donde se colige que son plenamente capaces. *III.-Capacidad para Comparecer al proceso*, lo que se hizo directamente por el demandante por así permitirlo el numeral 2º., artículo 28 del Decreto 196 de 1971, sin hacerlo la demandada *y IV.- Demanda en forma*, lo cual se cumplió a cabalidad por lo que se deberá resolver de fondo el presente asunto, máxime cuando no se vislumbra vicio alguno capaz de invalidar lo actuado.

5.- LA ACCIÓN INSTAURADA.

Se tiene que la acción de Restitución de inmueble Arrendado incoada en el presente asunto, es la contemplada dentro del Libro tercero, Sección Primera, Título XXII, Capítulo II del Código General del Proceso, artículos 384 y siguientes.

6.- LO PROBATORIO

La parte actora junto con la demanda arrió la siguiente prueba documental el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito entre RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS y MILENA PEREZ CATAÑO, fechado el 21 de octubre de dos mil veintiunos (2021)⁶.

7.- CASO EN CONCRETO

Se tiene según lo obrante en el plenario que mediante Contrato de Arrendamiento suscrito el 21 de Octubre de 2021, RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS, dio en arrendamiento para vivienda urbana a MILENA PEREZ CATAÑO, una casa de habitación ubicada en el Barrio Galán parte baja de este municipio, distinguido con la nomenclatura No. 46 A – 58, cuyos linderos se abstiene de transcribir por cuanto no fueron dubitados y se encuentran indicados tanto en el referido contrato, como en la demanda.

Que de conformidad con la CLAUSULA QUINTA, el termino seria de dos (2) meses contados a partir de la fecha, el precio o canon de

⁶ Fol. 2

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Ramón Ángel Montoya Cañas
Demandado: Milena Pérez Castaño
RAD: 2022-00123-00

arrendamiento \$300.000.00, pagaderos dentro de los dos (2) primeros días de cada periodo contractual en este municipio al arrendado, el cual se incrementaría anualmente conforme lo establece el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el cual fue variado por voluntad de las partes desde el 21 de Diciembre de 2021, quedando el mismo en \$250.000.00 mensuales.

Que dentro de las ubicaciones de las partes, en la CLUSULA SEXTA, literal B) de la Arrendataria, en el numeral 1º) se estipuló la de pagar al arrendador en el lugar y termino convenido en la cláusula quinta el precio del arrendamiento y en el numeral 7º) Al incumplimiento de un solo pago mensual en el canon de arrendamiento o la violación de una de las clausulas por parte de esta, el Arrendador podrá exigir de inmediato la entrega del inmueble de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

De lo anterior tenemos que efectivamente por ese acuerdo de voluntades se adquirieron derechos y obligaciones por parte de los intervinientes dentro del contrato, sin que se dejara constancia alguna en su tenor literal, de donde se presume que efectivamente lo allí consignado fue lo acordado en esa soberana determinación de cada uno, en ejercicio de su derecho, máxime cuando el documento estructural de la acción o sobre la cual se edifica como es el contrato de arrendamiento no fue dubitado, atacado ni en su contenido, suscripción o algún aspecto formal o sustancial, derivándose de éste las obligaciones allí contenidas.

8.- ANÁLISIS DE LA CAUSAL INVOCADA

Según el demandante, a la fecha la demandada adeuda la suma de \$590.000.00, de los cuales \$40.000.00 corresponden al periodo comprendido del 21 de Diciembre de 2021 al 20 de Enero de 2022; \$50.000.00 correspondiente al arriendo del 21 de Enero al 20 de Febrero y la suma de \$500.000.00 por los arrendamientos comprendidos entre el 21 de Febrero y el 20 de Marzo y el mes de arrendamiento que inicio el 21 de Marzo, pago que debía hacer los

primeros dos (2) días de cada mes, situación que no fue controvertida por cuanto no se emitió pronunciamiento expreso sobre los mismos, luego al ser una afirmación indefinida le traslada la carga probatoria a la demandada, máxime cuando ello constituye una obligación del arrendatario de conformidad con lo reglado en el artículo 9°. De la Ley 820 de 2003.

Igualmente, referente a la causal alegada en el caso de autos como es el no pago de los cánones de arrendamiento, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993 la Corte estudió la referida norma y expuso lo siguiente:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.”

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*
Demandante: *Ramón Ángel Montoya Cañas*
Demandado: *Milena Pérez Castaño*
RAD: *2022-00123-00*

Luego al establecerse la existencia del contrato, las obligaciones allí consignadas, que el mismo no fue dubitado y por ende emanan de su contenido obligaciones, claras y determinadas, que la accionada MILENA PEREZ CATAÑO no efectuó pronunciamiento a pesar de notificársele en debida forma⁷, es del caso emitir la correspondiente sentencia, dando cumplimiento a lo estatuido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso⁸, en concordancia con el párrafo 1º., artículo 97 ibídem⁹.

Es de igualmente acota, que, revisada la cuenta de depósitos judiciales pertenecientes a esta dependencia judicial, no se encontró consignación alguna efectuada por la demandada o a su nombre y para el presente asunto.

Debido a lo indicado en precedencia y lo normado en el numeral 3º, artículo 384 del Código General del Proceso, éste despacho emitirá fallo de fondo acogiendo las pretensiones del actor, declarando la terminación del Contrato de Arrendamiento y la consecuencia restitución del inmueble objeto de arrendamiento, lo cual deberá hacer el demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

En cuanto a la condena en costas a la parte demandada, el despacho se abstendrá de hacerlo en cuanto a las Agencias en derecho por cuanto no existió oposición al no hacerse pronunciamiento expreso, pero si tendrá en cuenta y los gastos efectuados y que aparezcan comprobados con anterioridad a la emisión de esta sentencia.

⁷ Fol. 31

⁸ Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

⁹ La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

9°.- DECISIÓN

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal del Segovia - Antioquia, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito el 21 de Octubre de 2011 entre RAMON ANGEL MONTOYA CAÑAS y MILENA PEREZ CATAÑO, respecto al bien inmueble ubicado en el Barrio Galán parte baja de este municipio, distinguido con la nomenclatura No. 46 A - 58, alinderado así: *FRENTE*: vía publica principal; *DERECHO* e *IZQUIERDO* propiedad de Abel Castañeda y por la parte de *ATRÁS* con propiedad de Aníbal Arbeláez y por la parte *SUPERIOR* (plancha de concreto) con propiedad de Luz Elena Álvarez, por los motivos expuestos en precedencia.

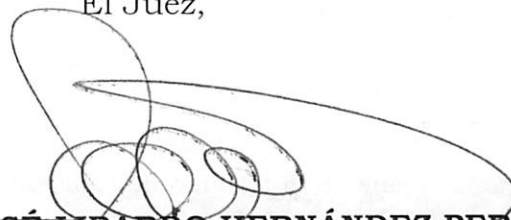
SEGUNDO. - ORDENAR como consecuencia de ello la Restitución al demandante de la vivienda descrita en precedencia, lo cual deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO. - COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta localidad, para la práctica de la diligencia de Entrega del inmueble antes referido, en el caso de que la demandada MILENA PEREZ CATAÑO no la efectúe dentro del término indicado.

CUARTO. - CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo indicado en precedencia.

COPÍESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:

El Juez,



JOSÉ LIBARDO HERNÁNDEZ PERDOMO

