REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
VENECIA- ANTIOQUIA

Proceso	**VERBAL SUMARIO- RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**
Demandante	Gabriel Antonio Molina Londoño
Demandado	Marco Aurelio Martínez
Radicado	No. 05 861 40 89 001 2023 00077- 00
Instancia	Única
Sentencia Civil N°	Sentencia NRO. 083
Temas y Subtemas	Contrato de arrendamiento de local comercial
Decisión	Prosperan las pretensiones de la demanda

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Venecia Antioquia, Veintisiete de Septiembre de dos mil Veintitrés

Procede este Despacho Judicial a emitir el fallo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso Verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, que ha sido promovido por el señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO en contra de MARCO AURELIO MARTINEZ, demanda que se fundamenta en los siguientes:

ANTECEDENTES FÁCTICOS

*"*PRIMERO: Conforme documento privado, suscrito el día 31 del mes de marzo del año 2022, el señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO entregó a título de arrendamiento al señor MARCO AURELIO MARTINEZ, el inmueble de su propiedad ubicado en la calle 51 "Bolívar" N° 51-27 de este municipio, comprendido por los siguientes linderos: "Por el frente, con la calle Bolívar, midiendo 8.06 metros; por el costado, con sucesión de Germán Vélez, midiendo 10 metros; por el centro, midiendo 8.06 metros, con propiedad de Belisario Herrera; y por el otro costado, con propiedad del vendedor Luis Alfonso 2 Paniagua, midiendo 10 metros". FMI N° 010-7486 de la ORIP de Fredonia (Antioquia).
SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. ($ 850.000), los cuales al tenor de las cláusulas generales del contrato deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual.

TERCERO: El canon de arrendamiento actualmente y con base en el aumento anual pactado, siete por ciento (7%), es decir un aumento de CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($ 59.500), está fijado en la suma de NOVECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($ 909.500).

CUARTO: Como término de duración del contrato se fijaron doce (12) meses.

QUINTO: El inmueble fue arrendado para ser destinado a local comercial y en el funciona el establecimiento de comercio denominado “Bar El Revuelo” PRIMERA CAUSAL: MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

SEXTO: El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. En efecto, el arrendatario adeuda a mi poderdante las mesadas correspondientes del día 1 del mes de marzo al día 31 del mes de marzo y del día 1 del mes de abril al día 30 del mes de abril, ambos periodos del año 2023.

SEPTIMO: Así mismo, el demandado incumplió con su obligación de pagar la renta convenida, pues a partir del 1 de abril de 2022 al 28 de febrero de 2023, efectuaba pagos parciales al canon de arrendamiento, solo cancelaba OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. ($ 800.000), cuando su obligación era la de cancelar OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L., es decir, cada mes quedaba adeudando la suma de CINCUENTA MIL PESOS M.L. ($ 50.000).

OCTAVO: El demandado renunció expresamente a la constitución en mora, a los desahucios y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula decima primera del ya mencionado contrato de arrendamiento.

NOVENO: Conforme a las disposiciones legales se indica que la falta de pago del canon de arrendamiento de un período entero da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

SEGUNDA CAUSAL: NUMERAL 1 Y 2 DEL ARTÍCULO 518 y ARTICULO 520 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, ESTO ES, “CUANDO EL ARRENDATARIO HAYA INCUMPLIDO EL CONTRATO” y “CUANDO EL PROPIETARIO NECESITE LOS INMUEBLES PARA SU PROPIA HABITACIÓN O PARA UN ESTABLECIMIENTO SUYO DESTINADO A UNA EMPRESA SUSTANCIALMENTE DISTINTA DE LA QUE TUVIERE EL ARRENDATARIO”. DECIMO: Como se narró en el hecho sexto y séptimo de esta demanda, el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, pues se encuentra en mora en el pago del arrendamiento.

DECIMO PRIMERO: El día 18 del mes de agosto del año 2022 el demandante, señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO, conforme al artículo 520 del Código de Comercio, le notificó al demandado, señor MARCO AURELIO MARTINEZ, su interés de no renovarle o prorrogarle el presente contrato de arrendamiento.

DECIMO SEGUNDO: Mi mandante necesita recuperar la tenencia del inmueble para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el arrendatario.

DECIMO TERCERO: No obstante que el demandante le realizó al demandado el desahucio contemplado en el artículo 520 del Código de Comercio este hizo caso omiso al mismo y no procedió a la entrega del inmueble. DECIMO CUARTO: Se le informa al despacho que el demandante, señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO, le ha dado en arrendamiento el inmueble de marras al demandado, señor MARCO AURELIO MARTINEZ, desde el 1 de abril de 2017 al 31 de marzo de 2023.

DECIMO CUARTO: Igualmente, se le informa al Despacho que como medios probatorios se aportaran los contratos de arrendamiento suscritos los días 1 de abril de 2017, 2 de abril de 2018, 1 de abril de 2021 y 31 de marzo de 2022, ya que los otros contratos se le extraviaron a la parte demandante.

DECIMO QUINTO: El señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO me ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción."

De conformidad con los hechos expuestos solicita:

" Pretensiones:

Conforme a la narración de los hechos, solicito de su Despacho hacer las siguientes declaraciones:

PRIMERA PRINCIPAL: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el día 31 del mes de marzo del año 2022, entre los señores GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO y MARCO AURELIO MARTINEZ, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto de los períodos comprendidos entre el día 1 del mes de marzo al día 31 del mes de marzo y del día 1 del mes de abril al día 30 del mes de abril, ambos periodos del año 2023 y también por cuanto a partir del 1 de abril de 2022 al 28 de febrero de 2023, efectuaba pagos parciales al canon de arrendamiento, solo cancelaba OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. ($ 800.000), cuando su obligación era la de cancelar OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L., es decir, cada mes quedaba adeudando la suma de CINCUENTA MIL PESOS M.L. ($ 50.000).

SEGUNDA SUBSIDIARIA: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el día 31 del mes de marzo del año 2022, entre los señores GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO y MARCO AURELIO MARTINEZ, con fundamento en las causales previstas en el numeral 1 y 2 del artículo 518 y articulo 520 del código de comercio, esto es, "cuando el arrendatario haya incumplido el contrato" y "cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario", referido al inmueble descrito y determinado en el hecho primero de esta demanda.

TERCERA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.

CUARTA: Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento.

QUINTA: Que se condene en costas al demandado.."

EL TRÁMITE PROCESAL:

La demanda al observar que ésta reunía los requisitos legales, mediante auto interlocutorio Nro.236 del 17 de abril de 2023 fue admitida, ordenando la notificación a la parte demandada y correrle traslado por el término de diez (10) días para que brindara respuesta a la misma.

El apoderado de la parte demandante remitió las correspondiente citación para notificación personal al demandado Marco Aurelio Martínez, quien compareció personalmente a las instalaciones del despacho judicial el día 08 de mayo de 2023, se notificó personalmente, se corrió traslado de la demanda a los correos indicados el mismo día 08 de mayo de 2023 a las 16:56 y se le informó que contaba con el término de diez (10) días para contestar la demanda, tal como se observa a continuación:

De: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Venecia
Enviado: lunes, 8 de mayo de 2023 16:56
Para: aureliomartínez0303@gmail.com <aureliomartínez0303@gmail.com>; JUAN CARLOS ATEHORTUA RESTREPO <atehortuarestrepo@gmail.com>
Asunto: REMITE ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL RAD. 2023-00077-00 VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

05861408900120230007700

Buenas tardes

Mediante el presente, remito enlace de expediente digital para efectos de notificación personal del expediente con radicado 2023-00077-00, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.**

El día martes 23 de mayo de 2023 hora 17:15 el DR. Juan Carlos Atehortúa Restrepo apoderado judicial del señor Marco Aurelio Martínez remitió correo electrónico contentivo de la contestación de la demanda.

CONTSTACIÓN DEMANDA

Juan Carlos Atehortúa Restrepo <atehortuarestrepo@gmail.com>
Mar 23/05/2023 17:15
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Venecia <j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (3 MB)
CONTESTACIÓN DEMANDA MARCO AURELIO.pdf;

Buenas tardes, reciban un cordial saludo.

Adjunto al presente, contestación demanda de restitución de inmueble arrendado dentro del proceso radicado con el número 2023-00077-00

Cordialmente,

--
Juan Carlos Atehortúa Restrepo
C. C. 71.051.665 de Betulia
T.P. 246.862 C.S.J.
Cel: 321 746 2749

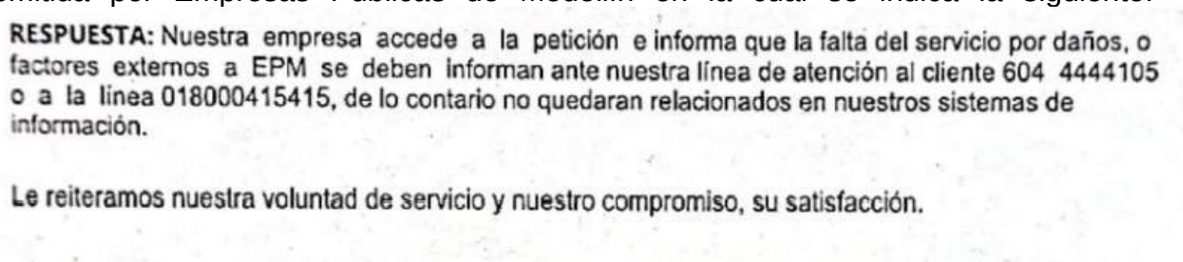
Mediante auto interlocutorio Nro. 344 de fecha 29 de mayo de 2023, el despacho tuvo por No contestada la demanda dado que su radicación fue extemporánea, teniendo en cuenta que el demandado se notificó personalmente el día 08 de mayo de 2023, se le compartió el expediente digital en la misma fecha, contaba con el término de 10 días para contestar la demanda, es decir los días 9,10,11,12,15,16,17,18,19 y 22 de mayo de esta anualidad y la contestación de la demanda fue radicada el día 23 de mayo a las 17:15, es decir se tiene por recibida el día 24 de mayo de 2023, dado que se radicó por fuera del horario laboral 08:00 A.M a 05:00 PM. Esta decisión se notificó en estados y quedó en firme.

El día 29 de Junio de 2023, el apoderado judicial que representa la parte demandada remitió memorial denominado “novedad contestación extemporánea demanda radicado 2023-00077” al cual es despacho le brindó el correspondiente trámite mediante auto interlocutorio Nro. 412 de fecha 31 de julio de 2023 en el cual se resolvió lo siguiente afectos de verificar las situaciones planteadas por el togado : “De lo indicado por el

togado, considera el Juzgado que es necesario verificar dicha información con la entidad competente, para ello entonces se requerirá al apoderado de la parte demandada para que en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación del presente auto, aporte la correspondiente certificación de la empresa de energía que opera en el Municipio de Venecia, con la cual se acredite las interrupciones del servicio de energía en el Municipio para ese día 23 de mayo de 2023 y en que horarios operó el mismo en caso de ser afirmativa la respuesta.

Adicionalmente para que acredite a través de los medios probatorios que considere pertinentes que el correo electrónico contentivo de la contestación de la demanda fue remitido a las 04:50 de la tarde dentro del horario judicial."

El día 14 de agosto de 2023, el apoderado de la parte demandada aporta respuesta emitida por Empresas Públicas de Medellín en la cual se indica la siguiente: "



RESPUESTA: Nuestra empresa accede a la petición e informa que la falta del servicio por daños, o factores externos a EPM se deben informan ante nuestra línea de atención al cliente 604 4444105 o a la linea 018000415415, de lo contario no quedaran relacionados en nuestros sistemas de información.

Le reiteramos nuestra voluntad de servicio y nuestro compromiso, su satisfacción.

En este orden de ideas, considera el Juzgado que no está acreditado la ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que impidiera al apoderado de la parte demandada cumplir con los términos procesales prescritos en la legislación procesal y tampoco quedó acreditado que el correo electrónico contentivo de la contestación de la demanda fue remitido a las 04:50 de la tarde dentro del horario judicial, razón por la cual se concluye que la contestación de la demanda fue radicada de forma extemporánea tal como se indicó en providencia interlocutoria Nro. 344 de fecha 29 de mayo de 2023, notificada en estados y en firme.

Rituadas las anteriores etapas procesales y revisado el plenario sin que se observen irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado a la fecha, y de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 3 del C.G.P que dispone "3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución" nos aprestamos a proferir la correspondiente decisión de fondo de conformidad con el artículo previo a plantear los siguientes

PROBLEMAS JURIDICOS:

¿Logró probar la parte demandante la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO como arrendador y MARCO AURELIO MARTINEZ como arrendatario con sus correspondientes clausulas, es decir, el objeto del contrato, fecha de iniciación, valor, fecha y forma de pago del canon de arrendamiento?

¿Logró probar la parte demandada que realmente no incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento que dice el demandante adeuda?

¿Logró acreditar la parte demandante que realizó el desahucio con los correspondientes requisitos legales?

CONSIDERACIONES

ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

PRESUPUESTOS PROCESALES: A fin de hacer un primer análisis de las pretensiones incoadas en el asunto a estudio, se hace necesario indagar sobre el cumplimiento de los presupuestos procesales para entender trabada la relación jurídico procesal, ya que ellos son los requisitos fundamentales que el derecho procesal exige para dirimir sobre el fondo de asunto. De la misma forma debemos estudiar si en el proceso se hallan satisfechos los presupuestos materiales de la *causa petendi*, cuales son la legitimación en la causa y el interés para obrar.

Entonces los presupuestos son: trámite adecuado, la competencia del juzgado, atribuida por los factores que la determinan, conforme a los artículos 17 numeral 1, artículo 26 numeral 6 y artículo 28 numeral 7 del Código General del Proceso, y la capacidad de la demandante y demandado para comparecer por sí mismos al proceso, conforme al artículo 53 de la obra en cita.

NULIDADES. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta ahora en el presente proceso.

DE LA PRETENSIÓN DE RESTITUCION DE INMUEBLE: El contrato de arrendamiento ha sido definido por el Artículo 1973 del Código Civil como: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

Dentro de las obligaciones que adquieren las partes en la ejecución del contrato de arrendamiento se destaca de parte de los arrendatarios el pago oportuno de los cánones de arrendamiento; en consecuencia su no pago dentro del periodo contractual, da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

Pero previo a determinar si existe o no mora en el canon de arrendamiento primer problema jurídico planteado, es necesario dilucidar respecto a la existencia del contrato de arrendamiento, ello teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 384 numeral 1 del Código General del Proceso, es necesario para que se trámite en el proceso de restitución de inmueble el acompañamiento de la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria que acredite la existencia del mismo.

Para el caso concreto se tiene como hecho probado que el señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO y el demandado MARCO AURELIO MARTINEZ celebraron contrato de arrendamiento de local comercial el día 31 de Marzo de 2022 en relación a un inmueble ubicado de su propiedad ubicado en la calle 51 “Bolívar” N° 51-27 de este municipio, comprendido por los siguientes linderos: “Por el frente, con la calle Bolívar, midiendo 8.06 metros; por el costado, con sucesión de Germán Vélez, midiendo 10 metros; por el centro, midiendo 8.06 metros, con propiedad de Belisario Herrera; y por el otro costado, con propiedad del vendedor Luis Alfonso 2 Paniagua, midiendo 10 metros”. FMI N° 010-7486 de la ORIP de Fredonia (Antioquia).

Se pactó como canon de arrendamiento la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($850.000) mensuales pagaderos los primeros cinco días de cada mes. El

término de duración del contrato fue por doce (12) meses contados a partir del 01 de abril de 2022.

Es decir los términos y la existencia del contrato de arrendamiento se encuentran probados dando de esta manera respuesta al primer interrogante planteado como problema jurídico.

A continuación, es necesario abordar el segundo interrogante esto es si el ¿demandado logra probar que no adeuda los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante en el libelo de la demanda?

Y se preguntaran las partes porque es el demandado quien debe de probar que pago los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante; si el artículo 167 del Código General del Proceso establece lo siguiente respecto a la carga de la prueba: "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"

Y la respuesta a esta pregunta se encuentra plasmada en la sentencia T-427 del 02 de julio de 2014 M.P Andrés Mutis Vanegas en la cual se precisó lo siguiente: "*no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del "no pago de los cánones" es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC."*

Así las cosas, es necesario verificar si realmente el demandado probó el pago de los cánones de arrendamiento denunciados por el demandante como adeudados, pago que cumple dos fines de un lado para enervar las pretensiones del presente proceso y de otro para ser oído en el trámite de conformidad con el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso.

Al respecto se tiene que el señor MARCO AURELIO MARTINEZ se notificó personalmente de la demanda el día 08 de mayo de 2023, se le compartió el expediente digital en la misma fecha, contaba con el término de 10 días para contestar la demanda, es decir los días 9,10,11,12,15,16,17,18,19 y 22 de mayo de esta anualidad y la contestación de la demanda fue radicada el día 23 de mayo a las 17:15, es decir se tiene por recibida el día 24 de mayo de 2023, dado que se radicó por fuera del horario laboral 08:00 A.M a 05:00 PM, contestación que fue considerada como extemporánea mediante providencia interlocutoria Nro. 344 de fecha 29 de mayo de 2023, notificada en estados y en firme.

Ahora bien, si se tiene en cuenta que la oportunidad procesal legalmente establecida para derruir las afirmaciones en las que la parte demandante basa sus pedimentos, es precisamente el término con que se cuenta para contestar, pues es allí donde el resistente puede interponer los medios defensivos a que haya lugar, partiendo del hecho que su contraparte adosó válidamente la prueba de la existencia del contrato alegado con sus correspondientes cláusulas, refulge con total claridad que el señor Marco Aurelio Martínez omitió la carga procesal de acreditar el pago completo de los cánones de arrendamiento y por ende la ausencia de la mora, además del incumplimiento de los requisitos del desahucio; carga probatoria que le era atribuible exclusivamente al

demandado y por tanto, ante tal omisión, solo le queda asumir las consecuencias propias de dicha inactividad probatoria, como lo son los resultados adversos propios de la no contestación, que en un asunto como el que nos concita, no es otro que una sentencia ordenando la restitución deprecada.

Sobre el particular, procede resaltar que en la presente instancia no hay razón valedera que imponga auscultar la existencia o no de la mora y la ausencia de los pagos completos o incompletos del canon de arrendamiento; pues, como viene de trasuntarse, la parte demandante desde el albor de la litis dio cabal cumplimiento a la demostración del vínculo contractual, por lo que es indubitado que correspondía al demandado desdibujar tal situación ejerciendo oportunamente su derecho de defensa, lo cual evidentemente no ocurrió en el sub lite, por lo cual no se puede revivir etapas procesales concluidas, dado que de permitir tal actuar, ello conllevaría a transgredir el artículo 117 del CGP que textualmente preceptúa:

“Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesalesLos términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar.”

El precitado precepto normativo atiende al principio de preclusión procesal frente al que nuestra Corte Constitucional ha dicho:

“PRECLUSION-Alcance Sabido es, que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, trascurrida la cual no pueden adelantarse. En razón a este principio es que se establecen términos dentro de los cuales se puede hacer uso de los recursos de ley, así mismo, para el ejercicio de ciertas acciones o recursos extraordinarios, cuya omisión genera la caducidad o prescripción como sanción a la inactividad de la parte facultada para ejercer el derecho dentro del límite temporal establecido por la ley.”[1]

De tal manera que lo argüido por el demandado en relación con la inexistencia de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la ausencia de requisitos del desahucio, recae sobre aspectos que debieron ventilarse adecuadamente en el escenario procesal pertinente; por cuanto, se insiste, a riesgo de fatigar, que si el demandado hubiere hecho uso de su legítimo derecho de contradicción, se le imponía al juzgador el deber de decretar y practicar las pruebas solicitadas y valorar las mismas en la sentencia; empero, ante la contestación extemporánea de la demanda, es claro que a la suscrita, no le está permitido otra situación diferente que la de emitir sentencia ordenando la restitución, conforme al numeral 3° del artículo 384 del CGP.

Por lo expuesto y atendiendo a que el demandado no probó el pago de los cánones de arrendamiento en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, indicados en el libelo de la demanda, además que no se desvirtúo el cumplimiento de los requisitos del desahucio, se concluye que las pretensiones de la demandada saldrán abantes declarando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por el señor GABRIEL

[1] Auto 232 de 2001 MP Jaime Araujo Rentería

ANTONIO MOLINA LONDOÑO como arrendador y el señor MARCO AURELIO MARTINEZ, en razón de haber incurrido en mora en el pago de los respectivos cánones de arrendamiento en la forma pactada en el contrato de arrendamiento, además del desahucio que le había sido notificado desde el mes de agosto del año 2022 en el cual se comunicaba la intención del arrendador de no prorrogar el contrato de arrendamiento, solicitando la entrega del bien inmueble para el día 31 de marzo de 2023.

Queda así resuelto el segundo problema jurídico y de manera estricta probada la citada causal de mora en el canon de arrendamiento sería innecesario dilucidar las demás causales de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo se hará una breve referencia indicando que respecto del desahucio, lo claro es que el demandante remitió comunicación desde el mes de agosto de 2022 comunicando la intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento solicitando la entrega del bien inmueble para el día 31 de marzo de 2023, comunicación que fue obviada por el demandado dado que a la fecha ocupa el inmueble.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordena la restitución del inmueble dado al demandado en arrendamiento.

Se ordenará al demandado señor MARCO AURELIO MARTINEZ o a su apoderado que proceda a entregar al demandante los documentos originales donde constan los depósitos de arrendamiento, con el fin de que el señor MOLINA LONDOÑO proceda a reclamarlos en el Banco Agrario de Colombia Sede Amagá Antioquia.

Por lo expuesto, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de Venecia Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

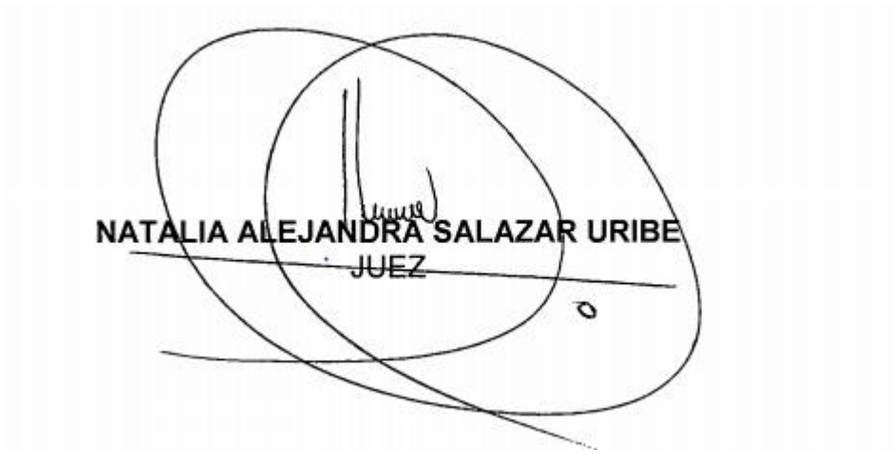
FALLA:

PRIMERO: Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento y en virtud del desahucio realizado por el demandante al demandado, a que se hizo alusión en la parte motiva de este fallo, se DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre el señor GABRIEL ANTONIO MOLINA LONDOÑO como arrendador y el señor MARCO AURELIO MARTINEZ como arrendatario respecto del inmueble Local comercial cuya razón social es el “REVUELO” ubicado en la calle 51 “Bolívar” N° 51-27 de este municipio, comprendido por los siguientes linderos: “Por el frente, con la calle Bolívar, midiendo 8.06 metros; por el costado, con sucesión de Germán Vélez, midiendo 10 metros; por el centro, midiendo 8.06 metros, con propiedad de Belisario Herrera; y por el otro costado, con propiedad del vendedor Luis Alfonso 2 Paniagua, midiendo 10 metros”. FMI N° 010-7486 de la ORIP de Fredonia (Antioquia).

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la Restitución del inmueble ya descrito. De no ser voluntariamente entregado dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, se comisiona desde ya a la Alcaldía Municipal de Venecia Antioquia, para que practique la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: Se condena en costas y agencias en derecho al señor MARCO AURELIO MARTINEZ por resultar vencido dentro del presente proceso. Las agencias en derecho se tasan en la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS ($400.000) de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016. Liquídense por la secretaría las correspondientes costas.

CUARTO: Se ordenará al demandado señor MARCO AURELIO MARTINEZ o a su apoderado que proceda a entregar al demandante los documentos originales donde constan los depósitos de arrendamiento, con el fin de que el señor MOLINA LONDOÑO proceda a reclamarlos en el Banco Agrario de Colombia Sede Amagá Antioquia.

Contra esta sentencia no procede ningún recurso por tratarse de un asunto de mínima cuantía de conformidad con el artículo 26 numeral 6 del C.G.P y por ende de única instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE