

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**MONTERÍA- CÓRDOBA**



Septiembre primero (01) de dos mil veintiuno (2021).

Radicado **N° 2300131030042021-00093-00** (Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado).

**OBJETO A DECIDIR**

Dictar SENTENCIA en el presente proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, promovido por **SOCIEDAD AMOMAVI S.A.S (NIT. 900.169.529-5)** contra el señor **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ (C.C. 78.744.319)**.

**ANTECEDENTES FÁCTICOS**

Se relata en el acápite de los hechos que la sociedad demandante **AMOAMAVI S.A.S (NIT. 900.169.529-5)** como arrendadora celebró, mediante documento privado de fecha primero (01) de julio de dos mil veinte (2020) contrato de arrendamiento con el demandado **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ**, como arrendatario sobre un predio de 344 hectáreas, con destinación agrícola y ganadera ubicado en la vereda San Felipe, corregimiento Santa Lucía, municipio de Montería; el contrato incluía además las construcciones existentes, bienes muebles y equipo relacionados en el Anexo No. 1 que forma parte del contrato. Seguidamente, el contrato de arrendamiento se celebró por el término de sesenta (60) meses contados a partir del primero (1º) de julio de dos mil veinte (2020), en el cual, el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 9.000.000) incluido IVA, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los primeros diez días calendario de cada mensualidad.

No obstante que la vigencia del contrato de arrendamiento se iniciaba a partir del 01 de julio de 2020, la ARRENDADORA concedió un periodo de gracia de un mes a favor del ARRENDATARIO, de tal forma que el canon de arrendamiento del contrato comenzó a causarse a partir del 1º de agosto de 2020; sin embargo, el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato en la cláusula segunda e incurrió en mora en el pago correspondiente a los

meses de noviembre y diciembre de dos mil veinte (2020); enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno (2021).

Se precisa que, al momento de la presentación de la presente acción, el demandado adeuda:

- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el treinta (30) de noviembre de 2020 que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.
- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2020 que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.
- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de enero de 2021, que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.
- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el veintiocho (28) de febrero de 2021, que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.
- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de marzo de 2021, que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.
- El canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el primero (1) y el treinta (30) de abril de 2021, que asciende a la suma de NUEVE MILLONES de PESOS M/CTE. (\$9.000.000) pago que debía haber sido realizado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad, conforme a las cláusulas segunda del contrato de arrendamiento.

La demandante y el demandado pactaron incremento del canon de arrendamiento cada año en una proporción igual al incremento del índice de precios al consumidor certificado por el DANE.

Este despacho, mediante auto de fecha 18-Mayo-2021, admitió la demanda, y ordenó entre otros la notificación de la misma a la parte demandada y correr traslado por el término de veinte (20) días.

Surtido el acto de comunicabilidad al contradictor pasivo a través de la dirección de correo electrónico aportada en la demanda, no ejerció el derecho de contradicción y defensa que le asistía, por tal razón ha lugar a proferir el fallo que en derecho corresponde.

### **CONSIDERACIONES**

El numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. es del siguiente tenor: "AUSENCIA DE OPOSICION A LA DEMANDA. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

La parte demandante, quien actúa a través de apoderado judicial, acompañó con la demanda, prueba documental del Contrato de arrendamiento de fecha primero (1) de julio de dos mil veinte (2020) suscrito entre **AMOAMAVI SAS**, en calidad de arrendadora y **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ** como arrendatario, estableciéndose en el mismo la fecha de iniciación, el termino de duración, el valor del canon y la forma de pago, así como las partes, y la descripción del bien inmueble dado en arrendamiento. Por otro lado, aportó anexo correspondiente a INVENTARIO DE INMUEBLE ARRENDADO.

El artículo 1602 del Código Civil, hace del contrato válidamente celebrado, ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben sujetarse. Por su parte, el artículo 2000 ibidem, advierte que el arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Igualmente, el artículo 2035 de la misma obra, le confiere derecho al arrendador a dar por terminado el contrato y a exigir la restitución de la cosa entregada en tenencia, cuando el arrendatario deja de pagar un período entero.

En la presente litis, el libelo se fundamenta en la mora del pago de los cánones de arrendamiento, en el periodo comprendido del mes de noviembre y diciembre de dos mil veinte (2020); y los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno (2021), no obstante, después de admitida la demandan, la parte demandante allegó memorial indicando que el demandando pagó unos cánones de arrendamiento, pero que sigue en mora con los meses de junio y julio del presente año y los causados durante el proceso, razón por la cual, es evidente que sigue la mora en el asunto.

El no pago es un hecho negativo e indefinido que no exige demostración por quien lo afirma y en la demanda se hizo tal afirmación; así que esta afirmación es acorde con las normas procesales que rigen la materia, supuesto en el cual corresponde al demandado (arrendatario) la carga de la prueba, de no haberlos, mediante la presentación de los respectivos recibos de pago o consignaciones realizadas conforme a las normas especiales, o sea, si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación debe acompañar la prueba de que ha pagado (art. 3º Decreto 1943 de 1956).

Por lo anteriormente expuesto, este despacho declarará que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento; como consecuencia, se ordenará la terminación de dicho contrato, declarando a la vez la restitución del bien mueble arrendado por parte del demandado **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ (C.C. 78.744.319)**, para la diligencia de entrega se libraré despacho comisorio con los insertos del caso a la autoridad competente para ello.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Declarar que el arrendatario **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ (C.C. 78.744.319)**, incumplió el contrato de arrendamiento de bien inmueble, suscrito con **SOCIEDAD AMOMAVI S.A.S (NIT. 900.169.529-5)**. Al no pagar de acuerdo al contrato, los cánones de arrendamientos correspondientes al periodo comprendido de los meses junio y julio de dos mil veintiuno (2021), más los causados durante el transcurso de este proceso.

**SEGUNDO.** Declarar terminado dicho contrato de arrendamiento de bien inmueble, por incumplimiento en el pago por parte del arrendatario **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ.**

**TERCERO.** Decretar la restitución por parte del demandado señor **RICARDO MANUEL AYALA MARTÍNEZ (C.C. 78.744.319)**, del bien inmueble ubicado en la vereda San Felipe, corregimiento Santa Lucía, municipio de Montería, el cual es un predio de 344 hectáreas, con destinación agrícola y que consta además las construcciones existentes, bienes muebles y equipo relacionados en el anexo 1 que forma parte del contrato celebrado el 01 de julio de 2020,. La entrega deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

**CUARTO.** Para la diligencia de entrega se libraré despacho comisorio con los insertos del caso a la autoridad competente para ello. Por Secretaría ofíciase.

**QUINTO.** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por Secretaría.

### **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**

**Carlos Arturo Ruiz Saez**

**Juez**

**Civil 004 Oral**

**Juzgado De Circuito**

**Cordoba - Monteria**

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:

**d74a769171ab42a7adbbba89959d087148fb8dcc52be0b1660c45cdd25c56379a**

Documento generado en 01/09/2021 01:31:24 p. m.

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