



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Sentencia	21
Radicado	05266 40 03 003 2019 01226 00
Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	LINA ANDREA GAVIRIA SALAZAR
Demandado	EDUAR SANTIAGO AGUDELO CALDERÓN Y OTRA
Tema	Se declara terminado el contrato de arrendamiento
Subtema	Ordena restitución

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Envigado, siete de diciembre de dos mil veinte

ACLARACIÓN INICIAL: Oralidad y Sentencia Escrita.

Si bien este juzgado ya ha ingresado al sistema de oralidad, el artículo 384 del Código General del Proceso (C.G.P.), prescribe en su numeral 3° que: *"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."* Artículo este que se debe concordar con el 120, inciso 3° del mismo Estatuto Procesal

I. ANTECEDENTES

El Dr. JUAN CARLOS LOPERA NEYRA (T.P. No. 87.422), en calidad de apoderado especial de la Sra. LINA ANDREA GAVIRIA SALAZAR, demandó a los Sres. EDUAR SANTIAGO AGUDELO CALDERÓN y GLORIA EDITH PÉREZ BARRADA, para que previo los trámites de un proceso DECLARATIVO CON TRÁMITE ESPECIAL (VERBAL), fundamentado en la mora del pago de cánones de arrendamiento, sea declarado judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y consecuentemente se ordene la restitución del inmueble objeto del presente litigio.

HECHOS

1. Mediante contrato de arrendamiento sobre bien inmueble ubicado en la CARRERA 39E 48 F SUR 150, APTO 1110 del Municipio de Envigado

(Linderos descritos a folio 01 del expediente), celebrado por escrito el día 21 de febrero de 2018, entre LINA ANDREA GAVIRIA SALAZAR como arrendador; y EDUAR SANTIAGO AGUDELO CALDERÓN, en calidad de arrendatario y GLORIA EDITH PÉREZ BARRADA en calidad de deudora solidaria, se crearon las correspondientes obligaciones para ambas partes y se hizo entrega del bien raíz descrito a la hoy demandada.

2. Las partes convinieron fijar como vigencia inicial del contrato un periodo de doce (12) meses, contados a partir del día 01 de marzo de 2018 y como canon de arrendamiento se fijó para entonces la suma mensual de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1'200.000), pagaderos de manera anticipada dentro de los cinco (05) primeros días de cada mensualidad al arrendador.
3. Los llamados a juicio han incurrido reiteradamente en mora en el pago del canon de arrendamiento, afirmando la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda faltaba por cancelar el canon de arrendamiento de los periodos de noviembre y diciembre de 2019, en razón de \$1'066.360 y \$1'238.160 respectivamente, adeudando por lo menos dos meses de renta.

II. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto N° 60 del dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020), se admitió la demanda de restitución, en la cual se le indicó a la parte demandada, que una vez notificada, contaba con el término legal de veinte (20) días para que contestará la demanda, siempre y cuando cancelara los cánones adeudados a la fecha de su notificación, o que, de lo contrario, en principio no podría ser oído en el proceso, conforme al artículo 384, inciso 2° del Código General del Proceso (C.G.P.). También se le refirió que debería pagar los cánones sucesivos.

Los demandados Sr. EDUAR SANTIAGO AGUDELO CALDERÓN y la Sra. GLORIA EDITH PÉREZ BARRADA, fueron notificados en debida forma del líbelo, esto es, personalmente los días 19 y 25 de febrero de 2020 (fls. 11-12 del expediente), sin que haya duda que se trabó la relación jurídico-procesal, estando vencido el término de traslado para dichos demandados, sin que contestarán al líbelo ni presentarán excepciones.

Consecuente con lo anterior, y en virtud de lo señalado en el artículo 384, núm. 3° del Código General del Proceso, aplicable a éste asunto declarativo con trámite especial -verbal-, será procedente emitir sentencia escrita sin necesidad de audiencia oral registrada, como quiera que éste Despacho considera que no es necesario decretar pruebas de oficio y que yace en el expediente prueba suficiente de la existencia del contrato de arrendamiento cuya terminación se pide.

III. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta que se han observado los presupuestos procesales, y sin que se vislumbre causal de nulidad alguna que pueda invalidar lo actuado, se estima lo siguiente:

Respecto de la pretendida causal de Terminación del Contrato por “*Falta de pago del canon*”, es necesario tener presente que: Según los artículos 2000 y 2002 del Código Civil Colombiano (C.C.) es obligación del Arrendatario pagar el precio o renta adeudado, en los períodos estipulados. Es así como analizando estos artículos desde una perspectiva sistemática, la doctrina ha interpretado que se configura la mora en el pago del canon, cuando se ha dejado de pagar todo un período de renta, y no cuando sólo se paga tardíamente la misma, pero dentro del correspondiente período. Lo anterior por cuanto habría que considerar también los artículos 1524 y 1609 del C.C. en virtud de los cuales, sólo si el Arrendador ha cumplido con su obligación de permitir el uso y goce del bien arrendado, que por su carácter de ejecución sucesiva puede verificarse en un periodo entero determinado, entonces podrá éste alegar con razón legal que su contraparte contractual, el Arrendatario, ha incumplido. Ya que la **causa** del cobro del canon es la permisión efectiva de que se disfrute del inmueble arrendado, y no otra. De esta manera, sólo el Arrendador que ya ha cumplido con dicha obligación, puede entonces endilgar mora al Arrendatario que no haya pagado por el tiempo en que efectivamente se le permitió usar la cosa que arrendó, porque de lo contrario, tendría que darse aplicación a la regla: ***Quien no ha cumplido un contrato bilateral, no goza de respaldo jurídico para atribuir mora al otro contratante.***

Como viene de verse en los hechos descritos, especialmente en el escrito de la demanda, es claro que existe mora reiterada por los demandados. Referir no pago es una negación indefinida que no requiere de prueba, y se toma por acreditada, salvo que se infirme legalmente, lo que no ha ocurrido en este caso.

De lo anterior, se colige que los presupuestos para proferir sentencia se hallan plenos, por lo que habrá de proveerse en tal sentido.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Envigado (Ant.)**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrito el día 21 de febrero de 2018, suscrito entre LINA ANDREA GAVIRIA SALAZAR como arrendadora; y EDUAR SANTIAGO AGUDELO CALDERÓN, GLORIA EDITH PÉREZ BARRADA en calidad de arrendatario y deudora solidaria, respectivamente, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 39E 48 F SUR 150, APTO 1110, del Municipio de Envigado, (Linderos descritos a folio 01 del expediente), por mora reiterada y no enervada en legal forma en el pago de la renta.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, la parte demandada deberá, en el término de ocho (8) días después de la ejecutoria de esta sentencia, hacer entrega del inmueble arrendado, conforme a lo exigido por el artículo 308 del Código General del Proceso. En caso de que no se efectúe la devolución voluntariamente dentro de tal término, y cumplidos los requisitos procedentes de ley, habrá de efectuarse la legal restitución o lanzamiento, y para tal fin se comisionará a la Autoridad Administrativa Especial de Policía de Envigado¹ (Reparto).

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante, en tanto se hayan efectivamente causado. Tásense según el artículo 366 del C. G. P.

BAPU

¹ Acuerdo No. 008 del 23 de abril de 2017 del Concejo Municipal de Envigado

SENTENCIA 21 - RADICADO 2019-01226-00

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

CARLOS NELSON DURANGO DURANGO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE ENVIGADO-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: **b1f9a9ee64b5368104237c67359534fd230eabb8668c12cc2c2b1adff322e8b6**

Documento generado en 07/12/2020 12:24:56 p.m.

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