



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜI

Veintidós de febrero de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 046

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2021.00373.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Maria Luz Restrepo Molina

Mary Isabel García Restrepo

DEMANDADO: John Jairo Betancur Mesa

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

#### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 07 de mayo de 2021, MARIA LUZ RESTREPO MOLINA y MARY ISABEL GARCÍA RESTREPO demandaron a JOHN JAIRO BETANCUR MESA para que, previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento existente entre ellos, y se ordenara la entrega del bien inmueble.

El inmueble objeto del proceso es bien inmueble con destinación a vivienda urbana que está ubicado en la Carrera 50A No. 33-60, Itagüí.

Como hechos para sustentar lo pedido, indicó la parte demandante los que a continuación se compendian:

Que el 01 de octubre de 2010, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre la señora GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA, como arrendadora, y JOHN JAIRO BETANCUR MESA, como arrendatario, en virtud del cual la señora GILMA DEL SOCORRO entregó al demandado, el inmueble ubicado en la Carrera 50A No. 33-60, Itagüí.

Que el término de duración del contrato fue de un año y el canon de arrendamiento pactado fue de \$300.000 mensuales, y con los aumentos mensuales autorizados, actualmente el canon de arrendamiento corresponde a la suma de \$640.000 mensuales, pero el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones desde el mes de junio de 2020.

Que el día 03 de octubre de 2020 falleció la señora GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA y la señora MARIA LUZ RESTREPO MOLINA es su heredera legítima. Asimismo, la señora MARY ISABEL GARCÍA RESTREPO adquirió la nuda propiedad del bien inmueble objeto de restitución, reservándose el usufructo la señora GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA, el cual fue cancelado en atención a la muerte de esta última, por lo que se consolidó el dominio pleno en cabeza de MARY ISABEL GARCÍA RESTREPO.

#### ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación del demandado, siendo notificado por conducta concluyente, según se evidencia en auto del 13 de agosto de 2021, quien dentro del término otorgado no presentó contestación ni propuso excepción de mérito alguna.

Así las cosas, teniendo en cuenta que transcurrió el término legal, sin que la parte demandada presentara oposición a las pretensiones incoadas en su contra y no existiendo nulidades para decretar ni trámite pendiente, procede el Despacho a emitir la decisión de fondo en el presente asunto, según lo dispone el artículo 384 CGP en su numeral 3°.

#### CONSIDERACIONES:

En el caso a estudio se tiene que la parte actora aportó, como prueba de la relación tenencial, el contrato de arrendamiento suscrito entre GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA, como arrendadora, y JOHN JAIRO

BETANCUR MESA, como arrendatario, que se constituye en plena prueba de la relación sustancial.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la arrendadora GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA falleció, actúa en representación de su sucesión, la señora MARIA LUZ RESTREPO MOLINA, lo cual se encuentra debidamente acreditado con los certificados de registro civil de defunción y nacimiento de la causante y la heredera (ver pdf 07, 08 y 09 del expediente virtual). Ha de tenerse en cuenta que, de vieja data, ha indicado la Corte Constitucional que, a pesar de la muerte del arrendador, el contrato de arrendamiento no pierde vigencia y el mismo se transmite a sus herederos<sup>1</sup>, por lo que se encuentra debidamente probada la legitimación en la causa de dicha demandante.

Por su parte, la señora MARY ISABEL GARCÍA RESTREPO, también acreditó la legitimación que le asiste en la presente causa, teniendo en cuenta que se allegó copia de la escritura pública No. 1.731 del 08 de agosto de 2013 de la Notaría Segunda de Itagüí, por la cual se le transfirió por venta el bien inmueble, reservándose el usufructo la señora GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA (ver pdf 11 del expediente virtual) y la escritura pública No. 1.537 del 22 de octubre de 2020 de la Notaría Segunda de Itagüí, por la cual se canceló el derecho real de usufructo, quedando en su cabeza el mismo (ver pdf 12 del expediente virtual).

Así las cosas, advierte el despacho que se cumple con los presupuestos de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la causal invocada por la parte demandante para la restitución es la MORA en el pago del canon de arrendamiento, es necesario tener en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1608 del C. C., el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se le requiera.

---

<sup>1</sup> Sentencia T-427 del 02 de julio de 2014. M.P. Andrés Mutis Vanegas.

Como en el presente caso no existe salvedad alguna, se incurre en mora con el simple retardo en el pago dentro de los términos acordados en el contrato. A su vez, el Art. 22 de la ley 820 prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento “... *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*”.

En el caso a examen, la parte demandada, según se indica en el contrato de arrendamiento debía pagar el canon por cada periodo de 30 días, obligación que no fue cumplida según lo afirmado en la demanda, pues no obra en el expediente prueba de lo contrario, información que constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, correspondiéndole a la parte demandada probar que realizó los pagos que se le imputan, pero como ello no sucedió, se tiene que la causal del artículo 22 de la Ley 820 ha quedado demostrada.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P. numeral 3°, que establece que si el demandado no se opone dentro del término del traslado, se dictará sentencia de lanzamiento, a ello se procederá.

### CONCLUSIÓN

Así las cosas, puesto que no se desvirtuó el negocio jurídico causal, la mora alegada en la demanda, ni se acreditó hecho alguno que pudiera enervar las pretensiones, es procedente acoger las peticiones de la demanda.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

## FALLA

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GILMA DEL SOCORRO RESTREPO MOLINA, como arrendadora, y JOHN JAIRO BETANCUR MESA, como arrendatario, en relación al inmueble ubicado en la Carrera 50A No. 33-60, Itagüí, según lo expuesto.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA a la parte demandada que en el término de tres (03) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, si es que no lo ha hecho, proceda a efectuar la entrega material del aludido inmueble.

TERCERO: Si la parte demandada no cumple con la obligación impuesta en el numeral anterior, de una vez, se COMISIONA al SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL y/o a la AUTORIDAD COMPETENTE de esta localidad, para que proceda a realizar la diligencia de entrega, a quien se le conceden todas las facultades de ley, incluida la de allanar, y lo pertinente para el buen cumplimiento del encargo.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría, y ténganse en cuenta como agencias en derecho la suma de \$384.000.

NOTIFÍQUESE,

  
CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ  
JUEZ

032

LL

**Firmado Por:**

**Carolina Gonzalez Ramirez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002 Oral**

**Itagui - 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: **905dcc4207091238dc906957313f18d74eb6111ceda0bdc62a0eea8b4bd8f08d**

Documento generado en 22/02/2022 11:59:36 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**