



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

Quince de junio de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 177

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2022.00071.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: María Elvia Valencia Zuluaga

DEMANDADO: Antonio Neil Madrid Herrera

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

#### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 02 de febrero de 2022, la señora María Elvia Valencia Zuluaga, por intermedio de apoderado judicial, demandó a Antonio Neil Madrid Herrera 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 está ubicado en la Carrera 51 A N° 44 - 22, Apto 301 de Itaguí.

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

Que el 01 de enero de 2021, las partes celebraron contrato de inmueble, en virtud del cual la demandante entregó al demandado el inmueble ubicado en la Carrera 51 A N° 44 – 22, Apto 301 de Itaguí.

Que el canon de arrendamiento pactado fue de \$600.000 mensuales, pagaderos anticipadamente por cada periodo de 30 días, encontrándose el demandado en mora de pagar los cánones correspondientes al mes de marzo y abril de 2020, diciembre de 2021 y enero y febrero de 2022.

## ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación al demandado, aportando la parte actora la constancia de envío por mensaje de datos del formato de notificación, el auto admisorio, la demanda y sus anexos, remitido a la dirección electrónica del demandado Antonio Neil Madrid Herrera, diligenciado en la forma prescrita por el artículo 8º del Decreto 806 de 2020. En consecuencia, téngase al demandado notificado personalmente, conforme se detalla a continuación:

Envío mensajes de datos:	05/04/2022
Notificado:	07/04/2022
Traslado demanda (10 días):	08/04/2022-28/04/2022

Así las cosas, teniendo en cuenta que se encuentra notificado el demandado y 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, según lo dispone el artículo 384 del Código General del Proceso, en su numeral 3º.

### CONSIDERACIONES:

En el caso a estudio se tiene que, la parte actora aportó como prueba de la relación contractual, el contrato de arrendamiento, que se constituye en plena prueba de la relación sustancial entre las partes, con lo 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 Código Civil, 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.

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 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 Código General del Proceso, 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 MARÍA ELVIA VALENCIA ZULUAGA como arrendadora, y ANTONIO

NEIL MADRID HERRERA, como arrendatario en relación al inmueble ubicado en la Carrera 51 A N° 44 – 22, Apto 301 de 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 ésta localidad, para que proceda a realizar la diligencia de entrega, a quien se le conceden todas las facultades de ley, incluida la de subcomisionar y allanar, y lo pertinente para el buen cumplimiento del encargo de conformidad con los artículos 39, 40 y 112 del Código General del Proceso.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Líquidense por la Secretaría, y ténganse en cuenta como agencias en derecho la suma de trescientos sesenta mil pesos m.l. \$360.000.

NOTIFÍQUESE,



CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ  
JUEZ

103

LIG

**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: **acffd5771c2d949b8d05ec51fa2899c5f0bd7f10fcc840461a29b760109fb0c2**

Documento generado en 15/06/2022 01:32:00 PM

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

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