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

Veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA No. 287
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2020.00031.00
CLASE DE PROCESO: Verbal sumario
DEMANDANTE: María Heroína Vélez Villegas
DEMANDADOS: Fabián Darío Acevedo Gómez
Carlos Alberto González Guzmán
Juan Carlos Zuleta Gómez
DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 17 de enero de 2020, MARÍA HEROÍNA VÉLEZ VILLEGAS demandó a FABIÁN DARÍO ACEVEDO GÓMEZ, CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GUZMÁN y JUAN CARLOS ZULETA GÓMEZ 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 comercial que está ubicado en la Carrera 50 No. 48-28, Itagüí.

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

Que el 02 de mayo de 2018 las partes celebraron contrato de arrendamiento de local comercial, en virtud del cual la demandante entregó a los demandados, en calidad de arrendatario y codeudores solidarios, el inmueble ubicado en la Carrera 50 No. 48-28, Itagüí.

Que el término de duración del contrato fue de seis meses y el canon de arrendamiento pactado fue de $2.900.000 mensuales, y con los aumentos mensuales autorizados, actualmente el canon de arrendamiento corresponde a la suma de $2.987.000 mensuales, pero los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones desde el mes de noviembre de 2019.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación de los demandados, siendo notificados personalmente, según se evidencia en actas de notificación del 02 de marzo de 2020 y 12 de marzo de 2020 y, según se indicó en auto del 09 de noviembre de 2021 el demandado Juan Carlos Zuleta Gomez quedó notificado el 06 de septiembre de 2021. Dentro del término otorgado no presentaron contestación ni propusieron excepción de mérito alguna, teniendo en cuenta que la contestación allegada por la abogada Berneith Adenis Restrepo no fue tenida en cuenta en tanto no acreditó estar actuando en representación de los demandados.

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 las partes, que se constituye en plena prueba de la relación sustancial, 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 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.

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 MARÍA HEROÍNA VÉLEZ VILLEGAS, en calidad de arrendadora, y FABIÁN DARÍO ACEVEDO GÓMEZ, como arrendatario, y CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ GUZMÁN y JUAN CARLOS ZULETA GÓMEZ, como codeudores solidarios, en relación al inmueble ubicado en la Carrera 50 No. 48-28, 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. Liquídense por la Secretaría, y ténganse en cuenta como agencias en derecho la suma de $897.000.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ
JUEZ

ESTADOS ELECTRONICOS **N° 205**
fijado hoy **24 DE NOVIEMBRE DE 2021**

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: **9cd3741cad24d20221685510aefde3f84770ef807b5c336314f321d2a52d09f8**
Documento generado en 23/11/2021 01:18:12 PM

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