



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

Cuatro de febrero de dos mil veintidós

SENTENCIA No. 027

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2021.00121.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Maxibienes S.A.S.

DEMANDADA: Daniela Rafaela Rodríguez Vielma

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

#### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2021, la entidad Maxibienes S.A.S, por intermedio de apoderada judicial, demandó a Daniela Rafaela Rodríguez Vielma 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 57 N° 40 – 28 de Itagüí.

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

Que el 01 de diciembre de 2019, las partes celebraron contrato de inmueble, en virtud del cual la demandante entregó a la demandada el inmueble ubicado en la Carrera 57 N° 40 - 28 de Itagüí.

Que el canon de arrendamiento pactado fue de \$800.000 mensuales, el cual, con los respectivos aumentos, a la fecha asciende a la suma de \$830.400, pagaderos en forma anticipada dentro de los tres primeros días de cada periodo mensual, pero la demandada se encuentra en mora de pagar los

cánones desde el mes de julio de 2020 por un saldo de dicho periodo, y los cánones completos desde el mes de enero de 2021.

### ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación a la demandada, 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 de la demandada Daniela Rafaela Rodríguez Vielma, diligenciado en la forma prescrita por el artículo 8º del Decreto 806 de 2020. En consecuencia, téngase a la demandada notificada personalmente, conforme se detalla a continuación:

Envío mensajes de datos:	05/11/2021
Notificada:	09/11/2021
Traslado demanda (10 días):	10/11/2021-24/11/2021

Así las cosas, teniendo en cuenta que se encuentra notificada la demandada 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 tenencial, 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 3º, 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 MAXIBIENES S.A.S., como arrendador, y DANIELA RAFAELA RODRÍGUEZ VIELMA, como arrendataria en relación al inmueble ubicado en la Carrera 57 N° 40 - 28 de Itaguí, 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 cuatrocientos noventa y ocho mil pesos m.l. \$498.000.

NOTIFÍQUESE,

  
CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ  
JUEZ

020

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: **db5d39478d76a784a5b4c235b121a408234266a77ca172df472b952cbe9919ed**

Documento generado en 04/02/2022 10:23:42 AM

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

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