



Sentencia	V-286
Radicado	05266 40 03 002 2020 00370 00
Proceso	Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante	Arrendamientos del Sur S.A.S.
Demandado	William Alfredo Reyes Navarro y María Concepción Orozco Orozco.
Tema	Contrato de Arrendamiento de bien inmueble
Subtema	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución de inmueble

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Envigado, quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra debidamente integrada la litis, procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal promovido por Arrendamientos del Sur S.A.S. contra William Alfredo Reyes Navarro y María Concepción Orozco Orozco.

**ANTECEDENTES:**

Afirma el promotor del litigio que el 6 de diciembre de 2013, celebró con William Alfredo Reyes Navarro y Elkin Jair Rivero Rodríguez contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 42 A Nro. 48 C Sur 39 Apartamento 505, Barrio Señorial del municipio de Envigado (Ant.). Que mediante otro si contractual suscrito el 4 de julio de 2018, el señor Rivero Rodríguez le cedió su posición contractual a la señora María Concepción Orozco Orozco.

Que el término del contrato inicialmente fue pactado a doce (12) meses, contados a partir del 10 de diciembre de 2013, con una renta inicialmente de \$620.000=, pagaderos de manera anticipada los primeros tres (3) días de cada mensualidad, encontrándose a la fecha el canon de arrendamiento en la suma de \$793.000=.

Que los arrendatarios se encuentran en mora de cancelar la renta de cuatro meses, cada una por valor de \$793.000=, correspondientes a los periodos del 19 de marzo al 18 de abril de 2020, del 19 de abril al 18 de mayo de 2020, del 19 de mayo al 18 de junio de 2020 y del 19 de junio al 18 de julio de 2020.

Por lo anterior, solicita que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, se ordene la restitución del inmueble y en caso de no realizarse dicha entrega de manera voluntaria se ordene el lanzamiento.

Mediante proveído de 29 de septiembre de 2020 (Cfr. Archivo 11), el Despacho admitió la demanda ordenando a su vez notificar a los demandados.

Dicha notificación se surtió a los demandados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, de manera personal a través de correo electrónico informado bajo la gravedad de juramento, quienes dentro del término de traslado no se opusieron a las pretensiones deprecadas en la demanda.

#### CONSIDERACIONES.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales, en tanto la demanda reúne los requisitos legales, la parte actora y opositora tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso y el Despacho es competente para conocer del asunto.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se encuentra disciplinado en la Ley 820 de 2003, definiéndolo, en su artículo 2, así:

*“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”*

Frente a las causales de terminación, el prenombrado estatuto normativo prescribe en su canon 22:

*“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”*

Por su parte, el artículo 384 del Código General del Proceso consagra en el numeral 4 inciso 2 que, si la demanda se fundamenta en el impago de la renta, el demandado no será oído hasta tanto demuestre que ha consignado el valor total de los cánones adeudados.

En el asunto *sub examine*, se demostró la existencia de un contrato individual de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre Arrendamientos del Sur S.A.S. y William Alfredo Reyes Navarro y María Concepción Orozco Orozco, cuyo objeto recae sobre el inmueble ubicado en la en la carrera 42 A Nro. 48 C Sur 39 Apartamento 505, Barrio Señorial del municipio de Envigado (Ant.); pactándose un contrato por el periodo de doce (12) meses, con una renta de \$620.000=, pagaderos anticipadamente dentro de los primeros tres (3) días de cada mensualidad, canon que actualmente asciende a la suma de \$793.000=

En la demanda se afirmó que los arrendatarios incumplieron con el pago de los cánones correspondientes a los periodos del 19 de marzo al 18 de abril de 2020, del 19 de abril al 18 de mayo de 2020, del 19 de mayo al 18 de junio de 2020 y del 19 de junio al 18 de julio de 2020.

Notificados los demandados dentro del término de traslado no se opusieron a las pretensiones, por lo que dando aplicación al numeral 3 del artículo 384 *ibidem* se proferirá sentencia ordenando la restitución.

## DECISIÓN

Sin más consideraciones, el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Envigado Antioquia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**Primero:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Arrendamientos del Sur S.A.S., en calidad de arrendador, y William Alfredo Reyes Navarro y María Concepción Orozco Orozco, en calidad de arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la carrera 42 A Nro. 48 C Sur 39 Apartamento 505, Barrio Señorial del municipio de Envigado (Ant.).

**Segundo:** Ordenar a William Alfredo Reyes Navarro y María Concepción Orozco Orozco en calidad de arrendatarios, hacer entrega a la parte actora del inmueble objeto de la relación tenencial, para lo cual se le concede el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia. De no hacerlo desde ya se comisiona al alcalde del municipio de Envigado, por intermedio de la Autoridad Administrativa Especial de Policía – municipio de Envigado para efectuar la diligencia de lanzamiento.

**Tercero:** Condenar en costas a los demandados. Como agencias en derecho se fija la suma de \$880.000-. Tásense por secretaría.

### NOTIFÍQUESE

**GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO**

**Juez**

L.L.

Firmado Por:

**GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO**

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: f8dd2debaab53a7b1fd7dc88679b2480a02e040b2b7582d7f2f4fca560e06ff1

Documento generado en 15/12/2020 01:18:07 p.m.

SENTENCIA - RADICADO No. 05266 40 03 002 2020 00370 00

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