



Sentencia	035
Radicado	05266 40 03 002 2020 00273 00
Proceso	Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado
Demandante	Alberto Álvarez S. S.A.
Demandado	Juan Pablo Sánchez Rojas
Tema	Contrato de Arrendamiento de bien inmueble
Subtema	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución de inmueble

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
Envigado, once (11) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

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 Alberto Álvarez S. S.A. contra Juan Pablo Sánchez Rojas

**ANTECEDENTES:**

Afirma el promotor del litigio que el 1º de marzo de 2019, celebró con Juan Pablo Sánchez Rojas contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la TV.35 C Sur DG. 32-33, Apto.201, garaje #1, cuarto útil integrado al garaje #1, del Edificio Rosales del municipio de Envigado (Ant.).

Que el término del contrato inicialmente fue pactado a doce (12) meses, contados a partir del 1º de marzo de 2019, con una renta inicialmente de \$1.500.000=, pagaderos de manera anticipada los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, encontrándose a la fecha el canon de arrendamiento en la suma de \$1.500.000=.

Que los arrendatarios se encuentran en mora de cancelar la renta de diez meses, cada una por valor de \$1.500.000=, correspondientes a los periodos del 1 al 31 de mayo de 2019, 1 al 30 de junio de 2019, 1 al 31 de julio de 2019, 1 al 31 de agosto de 2019, 1 al 30 de septiembre de 2019, 1 al 31 de octubre de 2019, 1 al 31 de noviembre de 2019, 1 al 31 de diciembre de 2019, 1 al 31 de enero de 2020 y del 1 al 29 de febrero 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 21 de julio de 2020 (Cfr. fl. 24), el Despacho admitió la demanda ordenando a su vez notificar al demandado.

Dicha notificación se surtió al demandado, 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, quien dentro del término de traslado no se opuso 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 C.G.P 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 Alberto Álvarez S. S.A. y Juan Pablo Sánchez Rojas, cuyo objeto recae sobre el inmueble ubicado en la TV.35 C Sur DG. 32 33, Apto.201, garaje #1, cuarto útil integrado al garaje #1, del Edificio Rosales del municipio de Envigado (Ant.); pactándose un contrato por el periodo de doce (12) meses, con una renta de \$1.500.000=, pagaderos anticipadamente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, canon que actualmente asciende a la suma de \$1.500.000=

En la demanda se afirmó que el arrendatario incumplió con el pago de los cánones correspondientes a los periodos del 1º al 31 de mayo de 2019, 1º al 30 de junio de 2019, 1º al 31 de julio de 2019, 1º al 31 de agosto de 2019, 1º al 30 de septiembre de 2019, 1º al 31 de octubre de 2019, 1º al 31 de noviembre de 2019, 1º al 31 de diciembre de 2019, 1º al 31 de enero de 2020 y del 1º al 29 de febrero de 2020.

Notificado el demandado dentro del término de traslado no se opuso a las pretensiones, por lo que dando aplicación al numeral 3 del artículo 384 *ibídem* 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 Alberto Álvarez S. S.A., en calidad de arrendador, y Juan Pablo Sánchez Rojas, en calidad de arrendatario sobre el inmueble ubicado en la TV.35 C Sur DG. 32 33, Apto.201, garaje #1, cuarto útil integrado al garaje #1, del Edificio Rosales del municipio de Envigado (Ant.).

**Segundo:** Ordenar a Juan Pablo Sánchez Rojas en calidad de arrendatario, 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 al demandado. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1.000.000 = . Tásense por secretaria.

**NOTIFÍQUESE**



GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO  
JUEZ

AT.