República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Verbal de restitución de inmueble arrendado
DEMANDANTE	ACRECER S.A.S.
DEMANDADA	NORA ÁNGELA GÓMEZ
RADICADO	05001 40 03 027 **2022 00081** 00
SENTENCIA	Nro. 515
DECISIÓN	Declara la terminación del contrato de arrendamiento y ordena la restitución del mismo.

ASUNTO

Se profiere decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal de restitución de bien inmueble arrendado, en aplicación de lo ordenado en el artículo 384 del C.G.P, una vez se encuentra agotado el término del traslado.

ANTECEDENTES

ACRECER S.A.S., por intermedio de apoderada judicial, presentó demanda para la restitución de bien inmueble arrendado en contra de NORA ÁNGELA GÓMEZ, motivado por el presunto incumplimiento de la demandada frente al pago del canon de arrendamiento; pretendiendo que el Despacho declare la terminación del contrato y que en consecuencia ordene la restitución del mismo al arrendador.

La demanda fue admitida por auto del cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022), ordenando correr traslado por el término de 20 días a la demandada, bajo la advertencia de que la requerida no sería escuchada hasta tanto no cancelara los cánones de arrendamiento adeudados.

Siendo así, la demandada Nora Ángela Gómez se notificó de la demanda conforme a la Ley 2213 de 2022, el día 09 de septiembre de 2022, sin que se opusiera a las pretensiones incoadas en su contra, ni presentara pruebas que enervaran los hechos constitutivos de la demanda.

PROBLEMA JURÍDICO

La controversia jurídica en este asunto se contrae a determinar si resulta procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por existencia de mora en el pago de los cánones allí establecidos, debiéndose concluir que, toda vez que la parte demandada no presentó oposición al proceso, luego de su notificación, y en vista de que la parte demandante aportó prueba del contrato, esta dependencia debe proferir sentencia de mérito, que haga tránsito a cosa juzgada, según lo señalado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., teniendo en cuenta que no se evidencian nulidades que invaliden el trámite, ni hay actuación pendiente por parte del Despacho.

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, el cual no fue tachado de falso dentro de la oportunidad legal para ello, constituyéndose 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 pactado para el contrato 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, norma que guarda relación con el artículo 22 de la ley 820 de 2003, que 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 el contrato celebrado debía pagar el canon mensualmente de manera anticipada, obligación que no fue cumplida, según lo afirmado en la demanda; y 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 arrendataria probar que realizó los pagos de las mensualidades que se le imputan; pero como ello no sucedió, se tiene que la causal invocada ha quedado demostrada.

Teniendo en cuenta lo analizado anteriormente y toda vez que el demandado no se opuso dentro del término del traslado y las pruebas obrantes en el proceso son suficientes para resolver de fondo, se accederá a las pretensiones de la demanda.

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, acorde con lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

DECISIÓN

Por las razones expuestas, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República y por mandato de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre el **ACRECER S.A.S.**, como arrendador, y **NORA ÁNGELA GÓMEZ**, en calidad de arrendataria, con fundamento en el incumplimiento del pago de los cánones mensuales en la forma pactada en el contrato, conforme a lo antes expuesto.

SEGUNDO: ORDENAR a **NORA ÁNGELA GÓMEZ**, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, si no lo ha hecho, proceda a efectuar la entrega material del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, a **ACRECER S.A.S**; bien ubicado en la KR 51 A N°12B SUR 100 en Medellín, Antioquia (Dirección Catastral: KR 51 A SUR N°12 B 100 en Medellín Antioquia).

TERCERO: Como corolario de lo anterior, si la parte demandada no cumple con la obligación impuesta en el numeral anterior se COMISIONA a los JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS DE ESTA CUIDAD, para llevar a efecto la diligencia de entrega, quienes tendrán las mismas facultades para subcomisionar, delegar, allanar y valerse de la fuerza pública de ser necesario.

En caso de ser necesario, EXPEDÍDASE el despacho comisorio para efectos de la diligencia de entrega del inmueble objeto de restitución.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, a favor de la demandante. Por agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal vigente.

QUINTO: NOTIFICAR: en estados la presente sentencia, de conformidad con el art. 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE

DANIELA POSADA ACOSTA
JUEZ

NP/4

Firmado Por:
Daniela Posada Acosta
Juez
Juzgado Municipal
Civil 027 Oral
Medellin - 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: **b540528a48cd9cfa1395d17c1119a1877d140ef4b35aefe3d811b34de8da629e**
Documento generado en 11/11/2022 02:30:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica