



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Siete de mayo de dos mil veinte

SENTENCIA N°: 011

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-003-2018-01064-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO

DEMANDANTE: JAVIER HERNANDEZ RAMIREZ

DEMANDADOS: GLADIS AMPARO RODRÍGUEZ MARÍN y ÁNGEL GABRIEL  
RODRÍGUEZ.

DECISIÓN: ACCEDE A LAS PRETENSIONES, DECLARA TERMINADA LA  
RELACIÓN TENENCIAL Y ORDENA LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso abreviado de la  
referencia.

#### ANTECEDENTES

##### 1. DEMANDA.

El señor JAVIER HERNÁNDEZ RAMIREZ, a través de apoderado judicial, manifestó que el día 10 de febrero de 2.018 celebró contrato de arrendamiento con los señores GLADIS AMPARO RODRÍGUEZ MARÍN y ÁNGEL GABRIEL RODRÍGUEZ, sobre el inmueble ubicado en la calle 52 No. 52-26 tercer piso, apto 301, Barrio Artex, del Municipio de Itagüí, pactando como canon la suma de \$650.000, y el lapso de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del contrato, como término de duración.

Señaló que la parte arrendataria, incurrió en mora en el pago del canon de arrendamiento desde septiembre de 2018 y además tiene unos saldos en mora de cánones de meses anteriores (junio, julio y agosto de 2.018), en total a la fecha de presentación de la demandada, adeuda la suma de \$1.090.000 por concepto de canon arrendamiento.

Con sustento en lo anterior, la parte actora le solicitó al Juzgado: (i) declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; (ii) como consecuencia de lo anterior, ordenar la restitución del inmueble objeto del contrato dentro del término que se señale, so pena de comisionar a la

autoridad correspondiente para que efectúe el lanzamiento, y; (iii) condenar en costas al demandado.

## 2. RESPUESTA DEL DEMANDADO

Los demandados se encuentran notificado, en la forma dispuesta en los artículos 291 y 292 del C. G. del P., tal como obra a folios 31-33 y 78-81 respecto del señor ángel Gabriel Rodríguez y a folios 34-37 y 82-85, respecto de la señora Gladis Amparo Rodríguez Marín, efectivo el aviso desde el 12 de septiembre de 2.019.

La parte pasiva no presentó oposición a las pretensiones de la parte actora, de terminar la relación tenencial y de restituir el bien. Solo presentaron disenso, frente lo dispuesto en el numeral cuarto del artículo 384 del C. G. del P., de no ser escuchados en juicio, toda vez, que la parte pasiva, aporta junto con la contestación, la consignación del 23 de octubre de 2.019, por la suma de \$1.090.000, la cual se le indilga en mora.

La parte actora, recorrió la contestación de la demanda, señalando que los demandados aceptaron como ciertos los hechos de la demandada y no se opusieron realmente a las pretensiones de la misma; advirtió, que la contestación se encuentra extemporánea, y que los demandados, no solo aceptan la mora, sino además, que siguen incurriendo en ella, pues a la fecha adeudan más de doce mensualidades de cánones de arrendamiento.

## 3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 10 de octubre de 2.018 (fl. 28) y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la litis.

Los demandados se notificaron en la forma dispuesta en los artículos 291 y 292 del C. G. del P., tal como obra a folios 31-33 y 78-81 respecto del señor ángel Gabriel Rodríguez y a folios 34-37 y 82-85, respecto de la señora Gladis Amparo Rodríguez Marín, quienes presentaron de manera extemporánea, contestación a la demandada, sin oponerse a las pretensiones de la misma.

## CONSIDERACIONES

## 1. SANEAMIENTO

Cumple señalar que no se advierte la existencia de vicios que puedan afectar la validez de lo actuado ni se encuentra pendiente la resolución de algún trámite.

## 2. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Se encuentran acreditados en el presente asunto los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y capacidad para comparecer al proceso y para ser parte.

## 3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

En cuanto a la legitimación en la causa, quienes acudieron al presente trámite ostentan, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatarios, dentro del contrato cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

## 4. CASO CONCRETO.

En el caso *sub lite* la parte actora pretende que se declare terminada la relación existente con el extremo pasivo de la litis en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con ellos, debido al incumplimiento en el pago del canon pactado.

Sea lo primero indicar, que el contrato de arrendamiento suscrito cumple con las formalidades establecidas en la ley (núm. 1 art. 384 C. G. del P.) y del mismo emerge la obligación de quienes fungen como parte arrendataria de cancelar el canon acordado dentro de los plazos pactados.

Ahora, de una nueva revisión del expediente, se advierte se encuentran notificados por aviso a partir del 12 de septiembre de 2.019 (fl. 78-85), a contabilizar el término de 10 días, con que contaba la parte pasiva para contestar la demandada (artículo 391 CGP), dicho término venció el 24 de septiembre de la misma anualidad, y solo hasta el 24 de octubre del 2.019 (fl.86-93), la parte pasiva aportó escrito de contestación, en los términos antes indicados.

Por tanto, el despacho incurrió en un error involuntario al darle traslado a la contestación, sin embargo, comoquiera que los demandados aportaron junto con la contestación de la demandada, consignación de las sumas de dinero que la parte actora le indilgó en mora, por concepto de cánones de arrendamiento y a fin de una eventual audiencia, ésta judicatura procedió como se indicó.

Ahora, teniendo en cuenta que los demandados no se opusieron a las pretensiones de la demanda, esto es, la terminación de la relación tenencial y la restitución del bien, no se advierte por ésta judicatura oposición alguno, por lo cual no hay lugar a proceder como lo indica el artículo 372 y siguientes del Código General Del Proceso, y lo que corresponde en derecho en emitir providencia que corresponde.

Aunado a lo anterior, se tiene que la consignación arrimada por los demandados obrante a folio 91, fue realizada por fuera del término que contempla el núm. 1º del artículo 10 de la Ley 820 de 2003, que señala: *"(...)1.El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento (...)"*, en el contrato de arrendamiento suscrito el 10 de febrero de 2.018 (fl. 1), en su cláusula segunda se señaló: *"(...) pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros tres (3) días de cada mes(...)"*, esto es, el término con que contaba el demandado para realizar el pago del canon, según la norma antes citada, era máximo hasta el día 14 de cada mes, por lo que los pagos realizados son extemporáneos.

Además, la parte pasiva tampoco aportó las consignaciones de los cánones causados durante el trascurso de la demanda, circunstancia que está contemplado en el inc. 3º núm. 4º del art. 384 del C. G. del P.

## CONCLUSIÓN

Toda vez que el demandado no cumplió con su carga procesal contenida en el inciso 3º del numeral 4º del art. 384 del C. G. del P. y existe prueba idónea sobre la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se accederá a las pretensiones elevadas.

El JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JAVIER HERNÁNDEZ RAMÍREZ, como arrendador y GLADIS AMPARO RODRIGUEZ MARÍN y ÁNGEL GABRIEL RODRIGUEZ, como arrendatarios, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la CALLE 52 No. 52-26 tercer piso, apto 301, Barrio Artex, del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR a los demandados que en el término de CINCO (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia procedan a RESTITUIR el inmueble referido en el numeral anterior a la demandante, so pena de decretar su entrega judicial a través de comisionado.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho a cargo del demandado por la suma de \$160.000.

CUARTO: ORDENAR la entrega del título judicial No. 489376, por concepto de cánones depositados por la parte pasiva, al demandante.

QUINTO: NOTIFÍQUESE en estados de conformidad con el art. 295 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA

JUEZ

a.g.

Certifico: Que por Estado No. \_\_\_\_\_  
Notifico el auto anterior a las partes. Fijado en un lugar  
Visible de la Secretaría a las 8:00 a.m.

Itagüí, \_\_\_\_\_ 2.020

\_\_\_\_\_  
ALEXANDRA M. GUERRA MESA  
Secretaría

Sentencia Restitución

Radicado 2018-001064-00

Código: F-ITA-G-02 Versión: 02