



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

Veinticinco de agosto de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 014

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2020-00166-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: MAXIBIENES S.A.S.

DEMANDADO: JOHN ESTEBAN DURANGO ECHAVARRÍA

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.

La sociedad MAXIBIENES S.A.S, con la mediación de apoderado judicial, manifestó que el día 20 de febrero de 2.019, celebró contrato de arrendamiento con el señor JOHN ESTEBAN DURANGO ECHAVARRÍA, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 75 SUR #53-148 Interior 1818 del Municipio de Itagüí, con parqueadero No. 117 y cuarto útil No. 117, pactando como canon la suma de \$1.050.000, y el lapso de doce (12) meses, contado a partir de la suscripción del contrato, como término de duración.

Señaló que la parte arrendataria, incurrió en mora en el pago de los cánones de diciembre de 2.019 a febrero de 2.020.

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.

RESPUESTA DEL DEMANDADO

El demandado, se encuentra notificado del presente auto, por conducta concluyente, según auto del 18 de enero de 2.021 (fl. 60), en el cual también se accedió a la suspensión del proceso, hasta el 30 de enero del año en curso.

Pese a que el demandado se encuentra notificado, no ha emitido pronunciamiento alguno, frente a los juicios lanzados en su contra.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 14 de julio de 2.020 (fl. 30) y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la Litis, lo cual ocurrió por conducta concluyente en auto del 18 de enero de 2.021, procediendo en el mismo a la suspensión del proceso, hasta el 30 de enero del año en curso.

CONSIDERACIONES

1. SANEAMIENTO.

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, lo anterior teniendo en cuenta que se trata de persona jurídica que actúa a través de representante legal y por medio de apoderado judicial, y el demandado persona natural de quien se presume su capacidad para actuar.

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 entre las partes, debido al incumplimiento en el pago del canon pactado.

Revisada la prueba documental adjuntada al proceso, se advierte 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.

El demandado no acreditó el pago de los cánones en mora, y tampoco continuó realizando el pago de los cánones a favor del presente asunto, motivo por el cual no puede ser oída dentro del proceso (inc. 3º núm. 4º del art. 384 del C. G. del P.).

Cabe señalar que la parte actora afirmó que la parte arrendataria se encuentra en mora de los cánones desde diciembre de 2.019 a febrero de 2.020, frente a dicha negación indefinida se invirtió la carga de la prueba, correspondiendo al demandado probar en contrario (art. 167 del C. G. del P.).

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“(...) Para acreditar la existencia de la deuda, no incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó los cánones a que se contrae la demanda o cobro, una vez que los hechos negativos de negación absoluta, no son susceptibles de prueba (de prueba directa). Bástale al arrendador afirmar que no se le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo de pago”¹.

¹ Sentencia Corte Suprema de Justicia. Cas. 21 de marzo de 1956. G.J.t.LXXXII

Lo anterior es motivo suficiente para dar aplicación a lo dispuesto en el núm. 3º artículo 384 el C. G. del P., que a la letra reza:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Ahora bien, dentro del término otorgado a la parte pasiva (arrendatario) para contestar la demanda, era su carga procesar replicar dicha circunstancia guardando silencio, se reitera, pese a estar debidamente notificado.

CONCLUSIÓN

Toda vez que la parte pasiva no se opuso en debida forma a la demanda impetrada en su contra 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 MAXIBINES S.A.S., como arrendador, y JOHN ESTEBAN DURANGO ECHAVARRÍA, como arrendatario, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la CALLE 75 SUR #53-148 interior 1818 del Municipio de Itagüí, con parqueadero No. 117 y cuarto útil No. 117.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR al demandado 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 la suma de un salario mínimo legal vigente mensual

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
JUEZ