



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

Veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 018

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2020-00563-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: EL DANDY INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADO: MÓNICA PÉREZ ZULUAGA

MARGARITA MARÍA MENESES CHAVERRA

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

DEMANDA.

La Sociedad EL DANDY INMOBILIARIA S.A., con la mediación de apoderado judicial, manifestó que el día 26 de septiembre de 2016, celebró contrato de arrendamiento con las señoras MÓNICA PÉREZ ZULUAGA y MARGARITA MARÍA MENESES CHAVERRA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 63 Calle 33 – 60, interior 1711 y, parqueadero No. 248 del Municipio de Itagüí, pactando como canon la suma de \$800.000, y el lapso de un (1) años, 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 del 3 al 29 de julio, del 30 de julio al 29 de agosto, del 30 de agosto al 29 de septiembre de 2020.

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

La demandada, se encuentra notificada del auto que admitió la demandada, en la forma dispuesta en el artículo 8 del Decreto 806 del 2020, tan cómo se avizora a consecutivos 18 y 23 de la carpeta virtual, sin que, dentro del término otorgado para ello, presentara contestación a la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 4 de noviembre de 2.021 (consecutivo 09) y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la litis.

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 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.

La demandada, no acreditó el pago de los cánones en mora, 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 el 3 al 29 de julio, del 30 de julio al 29 de agosto, del 30 de agosto al 29 de septiembre de 2020, frente a dicha negación indefinida se invirtió la carga de la prueba, correspondiendo a la parte demandada probar en contrario (Artículo 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.

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:

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

“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 EL DANDY INMOBILIARIA S.A., como arrendador, y MÓNICA PÉREZ ZULUAGA y MARGARITA MARÍA MENESES CHAVERRA, como arrendatarias, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 63 Calle 33 – 60, interior 1711 y, parqueadero No. 248 del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR a la parte demandada 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 \$908.526.

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

QUINTO: ORDÉNESE expedir despacho comisorio dirigido al Juez Promiscuo de la Estrella – Reparto - para el secuestro de los bienes muebles y enseres de la parte demandada MÓNICA PÉREZ ZULUAGA con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA
JUEZ