



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

Veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 017

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2021-00182-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO

DEMANDANTE: EL DANDY INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADO: RAMÓN ALONSO ALZATE, MARÍA LIGIA OSORIO DE
ALZATE Y MATHA ISABEL ATEHORTUA.

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 27 de febrero de 2014, celebró contrato de arrendamiento con los señores RAMÓN ALONSO ALZATE, MARÍA LIGIA OSORIO DE ALZATE Y MATHA ISABEL ATEHORTUA, sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 45 A #31-21 del Municipio de Itagüí, pactando como canon la suma de \$608.000, y el lapso de ocho (8) meses, contado a partir de la suscripción del contrato, como término de duración.

Señaló que se realizó el desahucio a los demandados, de acuerdo a las ritualidades de la ley, se realizaron los correspondiente pagos o consignación de indemnización correspondiente a cada demandado y desde el 20 de enero de 2021, se notificó por parte de la Secretaria Jurídica del Municipio de Itagüí,

tal situación, sin que a la fecha los demandados hubiesen realizado lo que corresponde, esto es, la entrega del bien objeto de restitución.

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 el Decreto 806 de 2020, al correo electrónico aportado por los demandados para efectos de notificación, pactado en la cláusula vigésima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito por todos los demandados, tan cómo se avizora a folio 3 consecutivo 4 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 29 de abril de 2021 (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. DE LA TERMINACIÓN UNILATERAL SIN JUSTA CAUSA (PRE-AVISO E INDEMNIZACIÓN)

Cuando el arrendador por su mera voluntad desea dar por terminado el contrato de arrendamiento, el numeral 7 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, expresa:

“7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble” (subraya fuera del texto original).

5. 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, a que ha pasado el término de Ley, luego haber realizado desahucio y pago de indemnización, tal como lo señala los artículos 22, 23 y 24 de la Ley 820 de 2003.

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.

Que los requisitos del desahucio, se encuentran cumplidos, tal como obra a expediente y que, pese al transcurso del tiempo, la parte demanda no ha restituido el bien inmueble, aunado a ello, los demandados guardaron silencio.

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 EL DANDY INMOBILIARIA S.A., como arrendador, y los señores RAMÓN ALONSO ALZATE, MARÍA LIGIA OSORIO DE ALZATE Y MATHA ISABEL ATEHORTUA, como arrendatarios, por las causales contempladas en los numerales 7, literal d y numeral 8 del art 22 y literales a, b y c y par. 1 y 2 art. 23, de la Ley 820 de 2003, con relación al bien inmueble ubicado en la Diagonal 45 A #31-21, del Municipio de Itagüí.

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 \$608.000.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catalina', written in a cursive style.

CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA
JUEZ

a.g.