



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

Dos de diciembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 028

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360-40-03-001-2019-01200-00

CLASE DE PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO

DEMANDANTE: GILBERTO RAMIREZ NARANJO

DEMANDADO: JUAN CAMILO CEBALLOS RAMOS Y BERNARDO RAMOS  
BONILLA

DECISIÓN: ACCEDE A LAS PRETENSIONES, DECLARA TERMINADA LA  
RELACIÓN TENENCIAL.

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

#### ANTECEDENTES

##### 1. DEMANDA

El señor GILBERTO RAMÍREZ NARANJO, a través de apoderado judicial, manifestó que el día 26 de julio de 2.017, celebró contrato de arrendamiento (vivienda) con los señores JUAN CAMILO CEBALLOS RAMOS y BERNADRO RAMOS BONILLA, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 63#33-60 INT. 25-05 de ITAGUI, pactando como canon la suma de \$900.000, 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 de los cánones de octubre y noviembre de 2.019.

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 parte pasiva, a través de apoderado judicial, solo se pronunció para indicar que el bien inmueble fue entregado al demandante el 8 de marzo de 2.020, sin proponer excepciones de algún tipo.

### ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante proveído del 16 de enero de 2.020 y, allí se ordenó la notificación del extremo pasivo de la litis.

Respecto de la notificación de la parte pasiva, esta se realizó en debida forma, tal como obra a expediente (fl. 22 y 26), sin que, se reitera, dentro del término de traslado, la demandada hubiere realizado manifestación distinta a que la entrega del bien objeto de restitución, ya se materializó en favor del demandante.

Teniendo en cuenta la manifestación de la parte pasiva, el despacho puso en conocimiento de la parte actora, dicha situación, ante lo cual, el demandante solicita continuar el proceso, a fin de declarar terminado el contrato y obtener condena en costas.

### 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 ella, 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 parte pasiva manifestó que hizo entrega del bien objeto de restitución desde el 7 de marzo de 2.020, además que pagó los cánones dudados directamente al demandante, situación que, desde ya, debe advertir esta unidad judicial, que no es del resorte del presente asunto, toda vez que estamos frente a un proceso declarativo y no de ejecución de sumas de dinero.

Cabe señalar que, es sustento para pedir la terminación del contrato y en entrega del bien dado en arriendo, se zanja en la mora del pago de cánones (art. 22 Ley 820 de 2.003), 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”<sup>1</sup>.*

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, frente a las causales de terminación del contrato alegadas por la parte actora, se reitera, pese a estar debidamente notificado, solo indicó la entrega material del bien.

## CONCLUSIÓN

Toda vez que los demandados no se opusieron 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.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble trabado en la Litis ya fue restituido, como lo afirmaron las partes, no habrá lugar a ordenar su entrega.

## DECISIÓN

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

---

<sup>1</sup> Sentencia Corte Suprema de Justicia. Cas. 21 de marzo de 1956. G.J.t.LXXXII

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GILBERTO RAMÍREZ NARANJO, como arrendador, y JUAN CAMILIO CEBALLOS RAMOS y BERNARDO RAMOS BONILLA como arrendatarios, por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la CARRERA 63 #33-60 INT. 25-05 del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho a cargo del demandado la suma de \$450.000.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA  
JUEZ