



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜI

Veintitrés de septiembre de dos mil veinte

SENTENCIA No. 238

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2019.00233.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Ana Cecilia Ramírez Hernández

DEMANDADOS: John Fredy Montoya López

Margarita María Roldán Cervantes

Guillermo Alexander Cervantes

Marco Vinicio Montoya López

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 06 de marzo de 2019, la señora ANA CECILIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ, por intermedio de apoderado judicial, demandó a JOHN FREDY MONTOYA LÓPEZ, MARGARITA MARÍA ROLDÁN CERVANTES, GUILLERMO ALEXANDER CERVANTES, LUIS FERNANDO QUINTERO LONDOÑO y MARCO VINICIO MONTOYA LÓPEZ para que, previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado, se declarara la terminación del contrato de arrendamiento existente entre ellos, y se ordenara la entrega del bien inmueble.

El inmueble objeto del proceso está ubicado en la Diagonal 50 No. 31-41, primer piso, de Itagüí.

Como hechos para sustentar lo pedido, indicó la parte demandante los que a continuación se compendian:

Que el 06 de abril de 2017, las partes celebraron contrato de inmueble, en virtud del cual la demandante entregó a los demandados el inmueble ubicado en la Diagonal 50 No. 31-41, primer piso, de Itagüí.

Que el canon de arrendamiento pactado fue de \$800.000 mensuales, el cual, con los respectivos aumentos, a la fecha asciende a la suma de \$859.000, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros tres días de cada mes, pero los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones desde el mes de diciembre de 2018.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación a los demandados. Así, los codemandados JOHN FREDY MONTOYA LÓPEZ y MARGARITA MARÍA ROLDÁN CERVANTES fueron notificados por aviso recibido el día 27 de julio de 2019, según se indicó en auto del 21 de octubre de 2019, obrante a folio 44; mientras que los codemandados MARCO VINICIO MONTOYA LÓPEZ y GUILLERMO ALEXANDER CERVANTES, se notificaron personalmente los días 17 de enero y 22 de enero de 2020, respectivamente, según consta en actas obrantes a folios 65 y 66.

Por memorial del 10 de febrero de 2020, la parte demandante desistió de la demanda frente a LUIS FERNANDO QUINTERO LONDOÑO, lo cual fue aceptado por el despacho en auto del 15 de septiembre de 2020.

Así las cosas, teniendo en cuenta que se encuentran notificados todos los demandados y que transcurrió el término legal, sin que la parte demandada presentara oposición a las pretensiones incoadas en su contra y no existiendo nulidades para decretar ni trámite pendiente, procede el Despacho a emitir la decisión de fondo en el presente, según lo dispone el artículo 384 CGP en su numeral 3°.

CONSIDERACIONES:

En el caso a estudio se tiene que, la parte actora aportó como prueba de la relación tenencial, el contrato de arrendamiento original (Fl. 6 a 9), que se constituye en plena prueba de la relación sustancial entre las partes, con lo que se cumple con los presupuestos de legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la causal invocada por la parte demandante para la restitución es la MORA en el pago del canon de arrendamiento, es necesario tener en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1608 del C. C., el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se le requiera.

Como en el presente caso no existe salvedad alguna, se incurre en mora con el simple retardo en el pago dentro de los términos acordados en el contrato. A su vez el Art. 22 de la ley 820 prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento “... *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*”.

En el caso a examen, la parte demandada, según se indica en el contrato de arrendamiento debía pagar el canon por cada periodo de 30 días, obligación que no fue cumplida según lo afirmado en la demanda, pues no obra en el expediente prueba de lo contrario, información que constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, correspondiéndole a la parte demandada probar que realizó los pagos que se le imputan, pero como ello no sucedió, se tiene que la causal del artículo 22 de la Ley 820 ha quedado demostrada.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P. numeral 3°, que establece que si el demandado no se opone dentro del término del traslado, se dictará sentencia de lanzamiento, a ello se procederá.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, puesto que no se desvirtuó el negocio jurídico causal, la mora alegada en la demanda, ni se acreditó hecho alguno que pudiera enervar las pretensiones, es procedente acoger las peticiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto El JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE

ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANTIOQUIA) administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ANA CECILIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ, como arrendadora, y JOHN FREDY MONTOYA LÓPEZ, MARGARITA MARÍA ROLDÁN CERVANTES, GUILLERMO ALEXANDER CERVANTES y MARCO VINICIO MONTOYA LÓPEZ, como arrendatarios y coarrendatarios en relación al inmueble ubicado en la Diagonal 50 No. 31-41, primer piso, de Itagüí, según lo expuesto.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA a la parte demandada que en el término de tres (03) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, si es que no lo ha hecho, proceda a efectuar la entrega material del aludido inmueble.

TERCERO: Si la parte demandada no cumple con la obligación impuesta en el numeral anterior, de una vez, se COMISIONA al SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL y/o a la AUTORIDAD COMPETENTE de ésta localidad, para que proceda a realizar la diligencia de entrega, a quien se le conceden todas las facultades de ley, incluida la de allanar, y lo pertinente para el buen cumplimiento del encargo.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por la Secretaría, y ténganse en cuenta como agencias en derecho la suma de \$336.000.

NOTIFÍQUESE,


CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ
JUEZ

LL

<p>CONSTANCIA Este auto fue notificado por ESTADOS ELECTRONICOS N° 109 fijado hoy 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 a las 8:00 A.M. en el micro sitio asignado a este Despacho en la página Web de la Rama Judicial</p>
