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

Dos de octubre de dos mil veinte

SENTENCIA No. 255
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2020.00027.00
CLASE DE PROCESO: Verbal sumario
DEMANDANTE: Néstor de Jesús Escobar Montoya
DEMANDADO: Formesan S.A.S.
DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 17 de enero de 2020, el señor NÉSTOR DE JESÚS ESCOBAR MONTOYA, por intermedio de apoderado judicial, demandó a la sociedad FORMESAN S.A.S. 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 es un local comercial que está ubicado en la Diagonal 43 No- 33-65 de Itagüí.

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

Que el día 04 de mayo de 2010 las partes celebraron contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble referido, siendo el demandante arrendador y la sociedad demandada arrendataria; que el término de duración del contrato fue de 24 meses, y actualmente el canon mensual corresponde a la suma de $4.434.325, pagaderos dentro de los tres primeros días de cada periodo mensual.

Sostuvo que, a la fecha de presentación de la demanda, la sociedad demandada adeuda la suma de $13.302.975, correspondientes al canon de los meses de noviembre de 2019 a enero de 2020, y que la demandada ha venido haciendo unos abonos extemporáneos desde principios del año 2019.

Con fundamento en lo anterior, solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones y que se ordene la entrega del inmueble.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, por auto del 04 de febrero de 2020, se ordenó la notificación a la demandada, siendo notificada por conducta concluyente, según se indicó en auto del 15 de julio de 2020, y pese a que, dentro del término concedido, presentó contestación, por auto del 02 de septiembre de 2020 se dispuso que la misma no sería tenida en cuenta por cuanto no se acreditó el pago de los cánones adeudados.

Así las cosas, teniendo en cuenta 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 suscrito entre las partes, que se constituye en plena prueba de la relación sustancial, 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., los deudores están en mora cuando no han 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 dentro de los tres primeros días de cada periodo mensual, 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 NÉSTOR DE JESÚS ESCOBAR MONTOYA, en calidad de arrendador, y FORMESAN S.A.S., como arrendatario, en relación al inmueble ubicado en la Diagonal 43 No- 33-65 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 $878.000.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ

JUEZ

LL

CONSTANCIA

Este auto fue notificado por ESTADOS ELECTRONICOS **N°116** fijados hoy **05 DE OCTUBRE DE 2020** a las 8:00 A.M. en el micro sitio asignado a este Despacho en la pagina Web de la Rama Judicial.