



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

Quince de octubre de dos mil veinte

SENTENCIA No. 271

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2020.00179.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: MAXIBIENES S.A.S

DEMANDADO: JULY ANDREA GÓMEZ GUZMÁN

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

#### ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2020, la sociedad MAXIBIENES S.A.S., por intermedio de apoderada judicial, demandó a JULY ANDREA GÓMEZ GUZMÁN 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 apartamento que está ubicado en la Calle 27 No. 54B 11, interior 201, de Itagüí.

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

Que el 01 de junio de 2018, las partes celebraron contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en virtud del cual la sociedad demandante entregó a la demandada el inmueble ubicado en la Calle 27 No. 54B 11, interior 201, de Itagüí.

Que la duración del contrato fue de 12 meses y el canon de arrendamiento pactado fue de \$570.000 mensuales, el cual, con los respectivos aumentos, a la fecha asciende a la suma de \$588.126, pero la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones desde el mes de noviembre de 2019.

### ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación a la demandada, quien fue notificada por aviso recibido el día 26 de agosto de 2020, según consta en los memoriales que anteceden, correspondientes a la citación para la notificación personal de la demandada y el aviso.

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, copia auténtica del contrato de arrendamiento, 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 MAXIBIENES S.A.S., en calidad de arrendador, y JULY ANDREA GÓMEZ GUZMÁN, como arrendataria, en relación al inmueble ubicado en la Calle 27 No. 54B 11, interior 201, 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 esta 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 \$490.000.

NOTIFÍQUESE,

  
CAROLINA GONZÁLEZ RAMÍREZ  
JUEZ

LL

CONSTANCIA Este auto fue notificado por ESTADOS ELECTRONICOS <b>N° 124</b> fijado hoy <b>16 DE</b> <b>OCTUBRE DE 2020</b> a las 8:00 A.M. en el micro sitio asignado a este Despacho en la página Web de la Rama Judicial
--