



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

Seis de agosto de dos mil veintiuno

SENTENCIA No. 197

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360.40.03.002.2021.00399.00

CLASE DE PROCESO: Verbal sumario

DEMANDANTE: Arrendamientos Rogelio Acosta S.A.S.

DEMANDADA: Ana María Ospina Rodríguez

DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento y ordena restitución

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 14 de mayo de 2021, ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA S.A.S. demandó a ANA MARÍA OSPINA RODRÍGUEZ 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 destinado a vivienda urbana que está ubicado en la Carrera 52 No. 54-32, apto 301, tercer y cuarto piso duplex, Itagüí.

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

Que el 21 de octubre de 2014, las partes celebraron contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en virtud del cual la sociedad demandante entregó a la demandada, en calidad de arrendataria, el inmueble ubicado en la Carrera 52 No. 54-32, apto 301, tercer y cuarto piso duplex, Itagüí.

Que el término de duración del contrato fue de un año y el canon de arrendamiento pactado fue de \$600.000 mensuales, y con los aumentos mensuales autorizados, actualmente el canon de arrendamiento corresponde a la suma de \$756.000 mensuales, pero la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones desde el mes de enero de 2021.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda, se ordenó la notificación de la demandada, siendo notificada por aviso recibido el día 02 de julio de 2021, según se indicó en auto del 21 de julio de 2021, quien dentro del término otorgado no presentó contestación ni propuso excepción de mérito alguna.

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 asunto, 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., 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 ARRENDAMIENTOS ROGELIO ACOSTA S.A.S., en calidad de

arrendador, y ANA MARÍA OSPINA RODRÍGUEZ, como arrendataria, en relación al inmueble ubicado en la Carrera 52 No. 54-32, apto 301, tercer y cuarto piso duplex, Itagúí, 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 \$453.000.

NOTIFÍQUESE,



CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ
JUEZ

ESTADOS ELECTRONICOS N° 134
fijado hoy 09 DE AGOSTO DE 2021

Firmado Por:

Carolina Gonzalez Ramirez
Juez
Civil 002 Oral
Juzgado Municipal
Antioquia - Itagui

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5ebc8e73f007fcf4ce00b6ce4e2c8a7710a3a67d99daf8d26faa8d3a02a7f025**
Documento generado en 06/08/2021 12:44:12 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>