



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022).

I. Identificación del proceso, partes y número de radicación.

Ref. Sentencia de 1ª instancia.

Proceso: Verbal – Restitución de inmueble.

Dte. Inversiones JR S.A.S.

Ddo. Mercadería S.A.S.

Rad. 080013153015-2022-00118-00.

II. Objeto de decisión.

Procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda, dentro del asunto arriba referenciado.

III. Antecedentes.

1. Hechos.

INVERSIONES JR S.A.S. celebró CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENDA JUSTO Y BUENO BARRANQUILLA PRADO 75 con MERCADERÍA S.A.S., sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-49917, ubicado en la dirección Calle 75 No. 56-36 Local 102.

Como causal de terminación del contrato se aduce la mora en el pago de los cánones pactados, falta de pago de los servicios públicos domiciliarios, así como el abandono y estado de deterioro del bien.

2. Pretensiones.

Con base en los hechos esgrimidos, la parte demandante solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre INVERSIONES JR S.A.S. y MERCADERÍA S.A.S.

Que además de lo anterior, se ordene al demandado MERCADERÍA S.A.S., restituir al demandante el bien dado en arrendamiento.

3. Actuación procesal.

Presentada la demanda ante la oficina judicial, fue sometida al reparto ordinario correspondiéndonos su conocimiento y siendo que cumplió los requisitos legales, por auto del 2 de junio de 2021, se admitió la demanda; providencia que le fue notificada a la parte demandada personalmente.

El asunto se suspendió por virtud de inicio de negociación de emergencia, bajo el amparo de lo prevenido en el decreto legislativo 560 de 2020. Fracasado el proceso de reorganización, se reanudó el proceso, decidiendo no escuchar al demandado, por no cumplir el demandado, con la carga que se le impone en la norma del inciso 2°, numeral 4° del artículo 384 del C G. del P.

Por solicitud de la parte actora, se llevó acabo práctica de inspección judicial, a fin de determinar el estado de abandono y deterioro del bien, por lo que se concedió la entrega provisional del mismo, con la advertencia que el mismo no podía ser usufructuado, hasta tanto se definiera el presente litigio.

4. Consideraciones.

INVERSIONES JR S.A.S. instauró demanda verbal en contra de MERCADERÍA S.A.S. a efectos de obtener judicialmente la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENDA JUSTO Y BUENO BARRANQUILLA PRADO 75 celebrado entre las partes, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-49917, ubicado en la dirección Calle 75 No. 56-36 Local 102.

De las causas alegadas por la sociedad actora para que se acceda a las pretensiones esgrimidas, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, misma que amén de tener fundamento legal, viene pactada de manera expresa en el contrato cuya terminación se invoca, convención que habiendo sido aportada con la demanda no fue tachada, desconocida ni redargüida por el demandado.

La mora constituye una afirmación indefinida de carácter negativo que exime de prueba a quien la asevera, estando a cargo del demandado desvirtuarla por cualquiera de los medios previstos en la ley. Sobre este particular, la H. Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, manifestó:

Ref. Sentencia de 1ª instancia.
Proceso: Verbal – Restitución de inmueble.
Dte. Inversiones JR S.A.S.
Ddo. Mercadería S.A.S.
Rad. 080013153015-2022-00118-00.

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

Teniendo en cuenta que la existencia del contrato viene acreditada documentalmente y que la causal invocada en la demanda no ha sido desvirtuada por el extremo demandado, es del caso dictar sentencia accediendo a las pretensiones elevadas, acorde con lo estatuido en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., decisión que conlleva igualmente a que se condene en costas, tasándose las agencias en derecho en suma equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales (\$3.000.000).

En mérito de lo expuesto, el Quince Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

- 1.** Declarase la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENDA JUSTO Y BUENO BARRANQUILLA PRADO 75 celebrado entre INVERSIONES J.R. S.A.S. y MERCADERÍAS.A.S., sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-49917, ubicado en la dirección Calle 75 No. 56-36 Local 102.
- 2.** Siendo que en decisión adoptada en inspección judicial el 4 de junio de 2021, se hizo la entrega provisional del bien al demandante, con

Ref. Sentencia de 1ª instancia.
Proceso: Verbal – Restitución de inmueble.
Dte. Inversiones JR S.A.S.
Ddo. Mercadería S.A.S.
Rad. 080013153015-2022-00118-00.

la presente decisión, se habilita al mismo para que disponga del bien restituido.

- 3.** Condense en costas a la parte demandada. Fijense las agencias en derecho en favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, en la suma de \$3.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Raul Alberto Molinares Leones

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 015

Barranquilla - Atlantico

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:

**e6db47bf85626a45ba895131b6c37d0867abb20589d4a8e693804e
416435e374**

Documento generado en 07/06/2022 04:34:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>