



RADICADO: 08 001 40 53 008 2023 00193-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S – SPA INC S.A.S NIT No. 805.000.082-4
DEMANDADO: MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ C.C. NO. 1.002.229.590

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA. NOVIEMBRE SIETE (7) DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS - SPA INC SAS, a través de apoderada judicial, contra MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito con MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ, el 11 de marzo de 2022, sobre el inmueble ubicado en la calle 88 No 42B1-76 en la ciudad de Barranquilla, y se condene a la parte demandada a restituir el bien inmueble a que se refiere dicho contrato, y al pago de las costas del proceso.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que entre SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S – SPA INC S.A.S en calidad de arrendador y CARRANZA VELASQUEZ MAIRA ALEJANDRA en calidad de arrendataria, suscribieron el pasado 11 de marzo de 2022, un contrato de arriendo para vivienda sobre el inmueble ubicado en la CL 88 42 B1 76 CASA 5 C.R ROSEL BARRIO LA CUMBRE EN BARRANQUILLA.

Señala que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS ML (\$1.700.000) pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada, con vigencia de veinticuatro (24) meses, contados a partir del 01 de marzo de 2022 y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

Indica que, a la fecha de la presentación de la demanda, el canon actual de arrendamiento está por la suma de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS ML (\$1.700.000), y que la arrendataria incurrió en mora por el pago de los cánones de arrendamiento al ARRENDADOR desde el mes de OCTUBRE DE 2022 de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago, aunado a que no ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

IV PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien inmuebles objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución.



V ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ, personalmente mediante correo electrónico entregado el día 13 de junio de 2023, de conformidad con el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

VI CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y domicilio de la parte demandada. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*. En igual sentido, el artículo 2° de la ley 820 de 2003 proclama que: *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*.

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

En el caso bajo examen, la parte demandante convocó a la parte demandada (arrendatario) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega de los bienes descritos en la demanda.

Como bien es sabido, el artículo 164 del CGP señala que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”*, consagrándose así un estado de necesidad probatoria para que el operador judicial pueda proferir un fallo judicial de instancia, siendo que dichas pruebas producidas en el proceso son de vital importancia para llevar un grado de certeza o convencimiento al funcionario judicial, acerca de los hechos base, ya sea de las pretensiones, excepciones, etc.



Por su parte, el artículo 167 ibídem, estipula que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*, constituyéndose una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que por obvias razones son las más interesadas en demostrar los hechos soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso.

En ese orden de ideas, el artículo 384 del CGP, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato suscrito entre SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS - SPA INC SAS, en calidad de arrendador y MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ, en calidad de arrendatario, obrante con los anexos de la demanda.

En el sub-exámene, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde octubre de 2022.

En armonía con lo anterior, en el contrato de arrendamiento se estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente, por parte del arrendador, y al respecto la cláusula 16 en su literal c, dispone como tal: *“el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato”*.

Al respecto, como ya se dijo, la demanda fue notificada a la parte demandada, quien transcurrido y vencido el término legal, no hizo uso del traslado que consagra la ley para estos casos, según lo preceptuado en el artículo 369 del CGP, para oponerse a las pretensiones.

Ante el silencio legal de la parte demandada y al estar demostrado el vínculo jurídico - contractual de las partes, son motivos por los cuales este Despacho considera demostrada la causal que determina la respectiva acción y de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 de la norma procesal civil que dispone: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*, por lo que dicha pretensión está llamada a prosperar y así se indicará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS - SPA INC SAS, en calidad de arrendador, y MAIRA ALEJANDRA CARRANZA VELASQUEZ en calidad de arrendatario.



2. Ordenar la restitución a favor de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS - SPA INC SAS, del bien inmueble ubicado en la calle 88 No 42B1-76 en la ciudad de Barranquilla.
3. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla, para dar cumplimiento a la diligencia de lanzamiento, con facultades para subcomisionar en la alcaldía de la localidad donde se ubica el inmueble o a la autoridad que estime pertinente, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia. Líbrese el despacho comisorio de rigor.
4. Condenar en costas a la parte demandada.
5. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 3 SMMLV (Art. 366 Núm. 4º del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ