



RADICACIÓN: 08 001-40-53-008-2021-00011-00
REFERENCIA: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: PLINIO MIGUEL PUGLIESE MENDOZA.
DEMANDADO: CESAR ARIAS PRECIADO.
ASUNTO: SENTENCIA.

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, VEINTICUATRO (24)
DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por PLINIO MIGUEL PUGLIESE MENDOZA, a través de apoderado judicial, contra CESAR ARIAS PRECIADO.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y se condene a la parte demandada a restituir los inmuebles ubicados en la Carrera 43B No. 66 - 56 y Carrera 43B No. 66-66 de Barranquilla, 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 celebraron un contrato de arrendamiento con la parte demandada sobre los inmuebles ubicados en la Carrera 43B No. 66 - 56 y Carrera 43B No. 66-66 de Barranquilla, a partir de marzo de 2016, por 12 meses con un canon inicial mensual de \$3.891.200.

Precisa que la parte demandada incumplió con la obligación de pagar en canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, al sustraerse del pago de los cánones, debiendo hasta la presentación de la demanda \$46.347.840 correspondiente a los cánones desde marzo a noviembre de 2020, adeudando 9 meses.

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 los inmuebles objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución.

V ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada CESAR ARIAS PRECIADO GONZALEZ mediante notificación por conducta concluyente fechada 16 de mayo de 2022, quien guardó silencio frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

1



Cabe anotar que mediante auto fechado el 17 de junio de 2021, se requirió a la parte actora para se pronunciara sobre el escrito fechado 13 de mayo de 2021 donde la parte demandada Sr. CESAR ARIAS PRECIADO, solicitaba terminación por pago de la mora deprecada, si encontraba ajustado a sus pretensiones el pago realizado por el demandado y coadyuvara la terminación solicitada. No obstante, la parte actora guardó silencio y la terminación solicitada por el demandado fue negada mediante proveído adiado 16 de mayo de 2022.

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 2º 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 (arrendataria) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega del bien inmueble descrito 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 declaración jurada de los señores EDIEN ALONSO VILLALBA YEPES y GERMAN ENRIQUE PEREZ FLOREZ, quienes señalaron tener pleno conocimiento que entre los señores PLINIO MIGUEL PUGLIESE MENDOZA, en calidad de arrendador, y CESAR ARIAS PRECIADO en calidad de arrendatario, se pactó un contrato de arrendamiento sobre los locales ubicados en la en la Carrera 43B No. 66 - 56 y Carrera 43B No. 66-66 de Barranquilla firmado en marzo de 2016, por 12 meses con un canon inicial mensual de \$3.891.200. No obstante, el hoy demandado no hizo entrega del contrato firmado al demandante.

De otro lado y como quiera que el demandado, fue debidamente notificado de la existencia de este proceso, adelantado en su contra, lo cual se hizo mediante notificación por conducta concluyente y se le concedió el término que dispone la Ley; a fin de que ejerciera su Derecho de Defensa y Contradicción; dejando transcurrir dicho término en completo silencio sin que hiciera pronunciamiento alguno, ni respecto de la demanda, anexos o las mismas declaraciones aportadas para probar la existencia del contrato; de lo anterior emerge un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia esta Agencia Judicial considera que las declaraciones juramentadas allegadas junto con escrito de terminación por transacción aportado, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, constituyéndose así, la existencia del contrato.

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 marzo a noviembre de 2020, adeudando 9 meses.

En armonía con lo anterior, la ley 820 de 2003, estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente, por parte del arrendador el contrato de arrendamiento, y al respecto el artículo 22 numeral 1º, dispone como tal: *“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”*.

Al respecto, como ya se dijo, la demanda fue notificada por conducta concluyente 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 391 del CGP.

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 BARRANQUILA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

3



VII RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre PLINIO MIGUEL PUGLIESE MENDOZA, en calidad de arrendador, y CESAR ARIAS PRECIADO en calidad de arrendatario.
2. Ordenar la restitución de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 43B No. 66 - 56 y Carrera 43B No. 66-66 de Barranquilla.
3. Comisionar a la Alcaldía local correspondiente, para dar cumplimiento a la diligencia de lanzamiento, con facultades para subcomisionar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia. Líbrese el despacho comisorio de rigor.
4. Condenar en costas a la parte demandada. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 1 SMMLV (Art. 366 Núm. 4° del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ