



RADICACIÓN: 080014189008-2021-00622-00
PROCESO: VERBAL (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
DEMANDANTE: ZUNILDA CECILIA MEZA ORTIZ
DEMANDADO: YANETH MILADY MAESTRE CARRILLO, HAINER ARTURO CESPEDES MAESTRE Y JEFFREY ALEXANDER RAMOS PEÑA.

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA. FEBRERO DIECIOCHO (18) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de local comercial Arrendado seguido por ZUNILDA CECILIA MEZA ORTIZ contra YANETH MILADY MAESTRE CARRILLO, HAINER ARTURO CESPEDES MAESTRE Y JEFFREY ALEXANDER RAMOS PEÑA a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

II. HECHOS DE LA DEMANDA:

Que mediante documento privado autenticado comparecieron los señores YANETH MILADY MAESTRE CARRILLO, HAINER ARTURO CESPEDES MAESTRE Y JEFFREY ALEXANDER RAMOS PEÑA., ante el Notario Público Decima de Barranquilla – Atlántico de fecha 24 de agosto de 2020, suscribieron, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda en la carrera 27 #45-129 Conjunto Arcadas de San Isidro de Barranquilla, apartamento 4C Bloque 34

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros tres (3) días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses marzo a julio de 2021.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 16 de septiembre de 2021, esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

El apoderado judicial de la parte demandante, procedió a realizar las notificaciones a la parte demandada, aportando las respectivas constancias de notificaciones personal luego aporó memorial con las constancias de notificaciones por aviso a los demandados, emanadas de las empresas de mensajería REDEX, las cuales informan que, la notificación personal y por aviso fueron recibidas.

III. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

Consiste en determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento por la falta de pago de las cuotas correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados por parte del arrendatario y restitución del bien.

PREMISAS NORMATIVAS:

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como “*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*”.



El artículo 22 de la Ley 820 de 2003. **TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*

De lo anterior se desprende que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos.

Así mismo, en el contrato allegado en el plenario, se observa en su cláusula DECIMO PRIMERA lo siguiente:

“El incumplimiento del arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al arrendado para ejercer las acciones, simultáneamente o en el orden elegido.

Declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicialmente.

PARAGRAFO: son causales de terminación del contrato en forma unilateral por el arrendador y por parte las consagradas en la ley 820 de 2003.

Por su parte, el artículo 167 inciso final del Código General del Proceso dispone que:

“Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”

El inciso segundo del numeral 4° del artículo 292 del C.G.P establece:

“Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino...”

Así mismo el artículo 278 ibidem establece:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)”

De la misma manera, el inciso segundo del numeral 3° del artículo 384 del C.G.P establece:



“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

Con la demanda la parte actora adjuntó un documento privado suscrito por las partes, consistente en contrato de arrendamiento de bien inmueble entre ZUNILDA CECILIA MEZA ORTIZ, en calidad de arrendador contra el demandado YANETH MILADY MAESTRE CARRILLO, HAINER ARTURO CESPEDES MAESTRE Y JEFFREY ALEXANDER RAMOS PEÑA, en calidad de arrendatario, el cual reúne los requisitos de ley para ser tenido como plena prueba de esa relación contractual, ya que no fue tachado de falso por la contraparte.

En la cláusula decima primera las partes acordaron la terminación del presente contrato a favor del arrendador si llegare a incumplir las obligaciones contractuales previstas en el presente contrato, entre ellas el pago de los cánones de arriendo del inmueble en arrendamiento.

La parte demandante, como causal para exigir la restitución del bien mueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento más las costas y gastos del presente proceso.

Teniendo en cuenta que se trata de una negación indefinida, la misma está exenta de prueba, quedando en cabeza del demandado probar el hecho contrario, lo que no ocurrió en el sublite, pues la parte demandada ha sido debidamente notificada y ésta no contestó.

En concordancia con lo anterior, este Despacho encuentra que la parte demandada no demostró el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual conforme lo expresado en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. P. no queda otro camino que decretar la terminación del contrato y ordenar la restitución del inmueble al demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 8 de noviembre de 2012, entre ZUNILDA CECILIA MEZA ORTIZ, en calidad de arrendador contra los demandados YANETH MILADY MAESTRE CARRILLO, HAINER ARTURO CESPEDES MAESTRE Y JEFFREY ALEXANDER RAMOS PEÑA, en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, más las costas y gastos del presente proceso.
2. En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual se encuentra ubicado en la carrera 27 #45-129 Conjunto Arcadas de San Isidro de Barranquilla apartamento 4C Bloque 34 identificado con matrícula inmobiliaria 040-307729 area privada 63.64 mts altura libre 2.30 mts, cuyos linderos y medidas OESTE 10.80 mts entre los puntos (8-10) en línea quebrada y linda con vacio hacia la zona común del primer piso y la terraza del apartamento 1-c norte 6.225 mts entre el punto(8-9) con línea recta y linda con la zona común de piso en medio y vacio hacia la zona común del primer piso ESTE 11.050 mts entre los puntos (9-11) en línea quebrada y linda con vacio hacia la zona común del primer piso y el apartamento 4-D-SUR 5.95mts entre los puntos (10-11) en recta y linda con vaciom hacia zona común del primer piso, NADIR linda con apartamento 3c en medio losa de entrepiso CENIT: linda con apartamento 5c en medio losa de entrepiso.
3. En caso de que el arrendatario no restituya el bien inmueble al arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho



Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde local respectivo del Distrito de Barranquilla de conformidad con el Acuerdo No.0012 de Agosto 1 de 2017 del Concejo Distrital de Barranquilla, Oficiando a la Oficina de Atención al Ciudadano y Gestión Documental, para que sea repartido al Alcalde Local del Barrio correspondiente, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

4. Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.
5. Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.
6. Fíjense como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, las que deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LA JUEZ,

YURIS ALEXA PADILLA AMRTINEZ.

A.N.Q.

Firmado Por:

Yuris Alexa Padilla Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
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: **c1dd551db992c8462ba70d8774c8af6bf765a5aa7163b33be2cb6bc24d317dee**
Documento generado en 18/02/2022 04:53:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>