

RADICACIÓN: 080014189008-2019-00549-00  
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: LILIAM DEL ROSARIO IBARRA IBARRA C.C. 34.981.899  
DEMANDADO: RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA C.C. 6.893.555.

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.  
Barranquilla, marzo tres (3) de dos mil veintidós (2022).

#### I. ASUNTO A DECIDIR:

Una vez agotadas todas las etapas del proceso, procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, sin que se advierta vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

#### II. ANTECEDENTES

La parte demandante LILIAM DEL ROSARIO IBARRA IBARRA, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) en contra de la parte demandada RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA, para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos por mora en el pago de los cánones, se restituya el inmueble y se condene en costas a los demandados.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

Que mediante documento privado autenticado comparecieron los señores RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA, ante el Notario Público Segundo de Montería- Córdoba, de fecha 02 de julio de 2019, sobre un inmueble ubicado en la calle 90 No. 42C — 11 apto 406 Unidad Residencial Rivaldo, de esta ciudad.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PÉSOSES, (\$1.300.000.00) M/L|, mensuales que el arrendatario se obliga a pagar en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses de agosto, septiembre y octubre de 2019.

#### III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 25 de noviembre de 2019, se profirió auto admisorio de la demanda.

Seguidamente el 25 de enero de 2020, la parte demandante envió acta de notificación a la dirección física del demandado RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA.

El demandado RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA, se notificó personalmente y no contestó la demanda.

Atendiendo lo establecido en la norma procesal, artículo 384 del C. G. P., y tramitado cómo se encuentra el proceso en legal forma, se procede a resolver la nulidad y las previas las siguientes.

### III. CONSIDERACIONES:

#### PROBLEMA JURIDICO:

Consiste en determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento y de contera el lanzamiento del inmueble, por la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios.

#### 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*”.

De ello se desprende que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato; al punto que el artículo 22 numeral 1 de la ley 820 del 2003 establece como causal de terminación unilateral del contrato, la no cancelación de las rentas y sus reajustes en el término estipulado en el contrato.

El artículo 384 del C.G.P., en su numeral 3 dispone que: “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”.

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

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

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

“El incumplimiento de los arrendatarios a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al arrendador para ejercer las siguientes:

(I) declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicial .

Así mismo el artículo 278 ibídem 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 4° del artículo 384 del C.G.P establece:

*“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”*

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

La parte actora adjuntó documento que contiene el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana celebrado por LILIAM DEL ROSARIO IBARRA IBARRA, en calidad de arrendador con el demandado RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA., en calidad de arrendatario, contrato que reúne los requisitos de ley para ser tenido como plena prueba de esa relación contractual.

La parte demandante, como causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamientos ocasionados desde los meses agosto, septiembre y octubre de 2019.

En consideración a que la causal de restitución invocada por el actor es la mora de la arrendataria en el pago del arriendo, significa que la afirmación del no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia el deudor incumplido, por lo cual, incumbía al arrendatario probar el pago del precio del arriendo, sin embargo, no presento contestación.

En concordancia con lo anterior, este despacho encuentra que la parte demandada no demostró el pago de los cánones que se han causado en el curso del proceso conforme lo expresado en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. P, lo que equivale finalmente a que, al no haberse realizado la oposición en los términos allí previstos, ésta en últimas no se realizó en debida forma y en consecuencia debe ordenarse dictarse sentencia ordenando la terminación del contrato, y la restitución del inmueble.

Al respecto, valido es traer a colación lo que sobre el particular ha señalado la doctrina, y en especial el tratadista LOPEZ BLANCO, quien sobre el particular señaló: “ Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido (...)”<sup>1</sup>

Así las cosas, el despacho no oír al demandado hasta tanto demuestre haber cumplido lo indicado en la norma en cita. Por lo expuesto se,

#### RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 05 de julio de 2019, suscrito entre LILIAM DEL ROSARIO IBARRA IBARRA, en calidad de arrendador con el demandado RAMON HORACIO PEÑALOZA LORA en calidad de arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de los meses agosto, septiembre y octubre de 2019.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual está situado en la calle 90 No. 42C — 11 apto 406 Unidad Residencial Rivaldo, de esta ciudad.

TERCERO: 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, librese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Local de Barranquilla que corresponda, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

---

<sup>1</sup> LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte Especial. Segunda Edición. Dupre Editores 2018 Pag. 178

CUARTO: Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.

QUINTO: Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.

SEXTO: 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 MARTINEZ

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: **48bee556a09384194264f95aa70811d54f17e1d1aa3f0038683f5d7704e80b9e**

Documento generado en 03/03/2022 04:25:02 PM

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