

RADICACIÓN 080014189008-2021-00334-00  
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: DANIEL MORENO VILLALBA  
DEMANDADO: JHON JAIRO BATALLA, ROSARIO PEÑA MENDOZA Y OTRO.

JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA. MAYO TRES (3) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).

## I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución del inmueble Arrendado seguido por DANIEL MORENO VILLALBA contra JHON JAIRO BATALLA, ROSARIO PEÑA MENDOZA y KATHELEM MONSERRAT CERVERA, a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

## II. HECHOS DE LA DEMANDA:

Que el señor Daniel Moreno Villalba celebro contrato de arrendamiento con los señores JHON JAIRO BATALLA PEÑA, ROSARIO PEÑA MENDOZA, KATHELEM MONSERRAT CERVERA donde dio en alquiler el inmueble ubicado en la Carrera 50 N.º 72-114 local D-46 del Centro Comercial Plaza 52, identificado con número de matrícula inmobiliaria N.º. 40-0204425 en área privada destinada al uso comercial.

Que el precio del canon de arrendamiento con el incremento convenido es la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) mensuales.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta desde la fecha 29 de junio de 2018.

## III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 24 de junio 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 de las constancias de notificaciones por aviso a los demandados, emanadas de las empresas de mensajería SERVIENTREGA, 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 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 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 DANIEL MORENO VILLALBA, en calidad de arrendador contra los demandados JHON JAIRO BATALLA, ROSARIO PEÑA MENDOZA y KATHELEM MONSERRAT CERVERA., en calidad de arrendatarios, 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, éste 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 29 de junio de 2021, entre DANIEL MORENO VILLALBA, en calidad de arrendador contra los demandados JHON JAIRO BATALLA, ROSARIO PEÑA MENDOZA y KATHELEM MONSERRAT CERVERA., en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.
2. En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, Carrera 50 N.º 72-114 local D-46 del Centro Comercial Plaza 52: Esta área privada es destinada a uso comercial. Consta de una (1) planta y mezzanine, las cuales deben venderse como una sola unidad, con un área total privada de veintidós metros cuadrados (22.00 M2). Cada planta tiene las siguientes características, linderos y medidas: PRIMER PISO: consta de un salón de ventas y escaleras para subir al mezzanine. Área privada: Doce metros cuadrados (12.00 M2). Altura libre: Dos punto treinta metros (2.30 Mts). LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE: tres metros (3.00 Mts) entre los puntos noventa y ocho –cien (98-100) en línea recta y linda con vacío hacia el patio común descubierto de uso exclusivo del Local C quince (C-15). SUR: tres metros (3.00 Mts) entre los puntos noventa y siete noventa y nueve (97-99) en línea recta y linda con el hall común circulación peatonal. ESTE: cuatro metros (4.00 Mts) entre los puntos noventa y nueve cien (99-100) en línea recta y linda con la primera planta del Local D cuarenta y siete (D-47). OESTE: cuatro metros (4.00 Mts) entre los puntos noventa y siete y noventa y ocho (97-98) en línea recta y linda con la primera planta del Local D cuarenta y cinco (D-45). NADIR: linda con el Local C quince (C-15), en medio la losa de entrepiso. CENIT: linda con el mezzanine de este mismo local; en medio el entrepiso en madera. MEZZANINE: consta de un (1) salón para oficina y un baño. Área privada: diez metros cuadrados (10.00 M2). Altura libre: Variable. LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE: tres metros (3.00 Mts) entre los puntos noventa y ocho –cien (98-100) en línea recta y linda con vacío hacia el patio común descubierto de uso exclusivo del Local C quince (C-15). SUR: tres metros (3.00 Mts) entre los puntos noventa y siete noventa (97-90) en línea recta y linda con el vacío hacia la primera planta de este mismo local. ESTE: tres punto treinta y cuatro metros (3.34 Mts) entre los puntos noventa y nueve cien (99-100) en línea recta y linda con el mezzanine del Local D cuarenta y siete (D-47). OESTE: tres punto treinta y cuatro metros (3.34 Mts) entre los puntos noventa y siete y noventa y ocho (97-98) en línea recta y linda con el mezzanine del Local D cuarenta y cinco (D-45). NADIR: linda con la primera planta de este mismo local; en medio el entrepiso en madera. CENIT: linda con la cubierta de la edificación. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-0204425.
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.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla,  
convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de  
Pequeñas causas y Competencia Múltiple de  
Barranquilla.

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.

JJC

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: **a3f645714ac2173a7fe42ecea380b2ce4a7a8c27d70a4fcdec46396242bf8f39**

Documento generado en 03/05/2022 04:25:59 PM

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

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