



Barranquilla, julio ocho (8) de dos mil veintiuno (2021).

RADICACIÓN 080014189008-2021-00721-00
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GESTION INMOBILIRIA VERTEL LTDA. NIT: 802.019.863-2
DEMANDADO: VICTOR LORENZO PUELLO PARRA C.C. 72.126.789

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 GESTION INMOBILIRIA VERTEL LTDA, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) en contra de la parte demandada VICTOR LORENZO PUELLO PARRA, para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados y los servicios públicos.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

Que mediante documento privado y autenticado, la demandante GESTION INMOBILIRIA VERTEL LTDA y el señor VICTOR LORENZO PUELLO PARRA celebraron contrato de arrendamiento, sobre un inmueble ubicado en la calle 57 No 18-87, de esta ciudad.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de UN MILLON CIEN MIL DE PESOS (\$ 1.100.000.00) mensuales, los cuales deberán ser cancelados dentro de los CINCO (5) primeros días calendario de cada periodo. El valor del canon actual es de \$ 950.000.00

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses febrero de 2020 a septiembre de 2021.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 16 de noviembre de 2021, se profirió auto admisorio de la demanda. Seguidamente el 03 de diciembre de 2021, la parte demandante envió acta de notificación al correo del demandado VICTOR LORENZO PUELLO PARRA.

El demandado VICTOR LORENZO PUELLO PARRA no contestó la demanda.

Atendiendo lo establecido en la norma procesal, artículo 384 del C. G. P., y tramitado como se encuentra el proceso en legal forma, se procede a resolver 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 del demandado.

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 DECIMA SEXTA, las causales de terminación del contrato, dentro de las cuales se encuentran el no pago del precio dentro del término señalado en el contrato.

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

Sea lo primero, indicar que la parte actora adjuntó un documento que contiene el contrato de arrendamiento de oficina de la vivienda urbana celebrado por GESTION INMOBILIARIA VERTEL LTDA, en calidad de arrendador y el señor VICTOR LORENZO PUELLO PARRA, 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 de febrero de 2020 hasta septiembre de 2021.

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.



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, se debe ordenar dictar sentencia ordenando la terminación del contrato, y la restitución del inmueble.

Así las cosas, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 31 de julio de 2017, suscrito entre GESTION INMOBILIRIA VERTEL LTDA, en calidad de arrendador y el señor VICTOR LORENZO PUELLO PARRA, en calidad de arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de los meses de febrero de 2020 hasta septiembre de 2021.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual está situado en la ubicado en la calle 57 No 18-87, 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, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Local de Barranquilla que corresponda, para que practique la diligencia de LANZAMIENTO.

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: **09adacb2983e3db1b97ba4efb0c3028ac8bbade67182b24b7069be5177c23306**

Documento generado en 08/07/2022 11:49:24 AM

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