



RADICACIÓN 080014189008-2021-00372-00
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: EDDIE DANILO VILLA GUTIERREZ
DEMANDADO: HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO-C.C. N°. 78.767.198 Y ANCIZAR CRUZ ISAZA-CC. N°.II.427.583.

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA). MAYO (25) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

I. ASUNTO

Señor Juez, a su despacho el presente proceso verbal de restitución de inmueble, que por error se siguió adelante con la ejecución cuando lo procedente era dictar sentencia de restitución de inmueble. En razón a ello se procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de bien inmueble Arrendado seguido por EDDIE DANILO VILLA GUTIERREZ contra HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO-C.C. N°. 78.767.198 Y ANCIZAR CRUZ ISAZA-CC. N°.II.427.583. a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

Juzgado Octavo (8°) De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Barranquilla, mayo veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023).

Ahora bien, teniendo en cuenta informe secretarial, y revisado el expediente nuevamente, se evidencia que efectivamente como lo anunció el accionante no se debió seguir con la ejecución, y en su lugar se dictara sentencia de restitución de inmueble, razón por la cual dejará sin efecto el auto de fecha 8 de febrero de 2023.

Teniendo cuenta la anterior se tiene los siguientes hechos relevante:

Que mediante documento privado autenticado compareció señor ANCIZAR CRUZ ISAZA-CC. N°.II.427.583., ante el Notario Público Único de Fonseca la Guajira, así mismo el señor HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO-C.C. N°. 78.767.198, compareció ante Notario Once del Circulo de Barranquilla, mediante el cual suscribieron, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda Carrera 72 N° 94-63 Conjunto residencial 94-72 Apartamento 101 T-D

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes., el cual aumentaría 100% de IPC del año corresponda.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar en su totalidad la renta dentro del período pactado, quedando adeudando del año 2020 la suma de \$ 8.600.000, así mimo adeuda la suma de \$ 5.800.000 del año 2021.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 2 de julio 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 las constancias de notificaciones por aviso a los demandados, emanadas de la empresa de mensajería REDEX, las cuales informan que, la notificación personal y por aviso al demandado HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO Así mismo, se emplazó y designó curador al señor ANCIZAR CRUZ ISAZA

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 QUINTA lo siguiente:

“El no pago del canon dentro del término previsto en este contrato.

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 el 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 EDDIE DANILO VILLA GUTIERREZ, en calidad de arrendador contra el demandado HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO-C.C. N.º. 78.767.198 Y ANCIZAR CRUZ ISAZA-CC. N.º.11.427.583., 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 quinta 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.

Así mismo dejará sin efecto el auto de fecha febrero 8 de 2023 por cuanto lo procedente para el presente asunto, era proferir sentencia ordenando la restitución y no auto de seguir adelante la ejecución, como erradamente se indicó en la citada providencia.

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

RESUELVE

1. Dejar sin efecto el auto 8 de febrero de 2023, por las razones indicadas en la parte motiva de éste proveído.
2. Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 8 de noviembre de 2012, entre EDDIE DANILO VILLA GUTIERREZ, en calidad de arrendador contra los demandados HEDER SAMIR GUTIERREZ CASTRO-C.C. N.º. 78.767.198 Y ANCIZAR CRUZ ISAZA-CC. N.º.11.427.583., en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, más las costas y gastos del presente proceso.
3. En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual se encuentra ubicado en la carrera 72Nº 94-63 Conjunto Residencial 94-72 de Barranquilla identificado matrícula inmobiliaria 040-520740, alinderado de la siguiente manera: son sus linderos muros de fachada, muros divisorios, ductos y columnas comunes de por medio: partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y en distancia de (6.05Mtrs), colinda con el apartamento 106. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada y en distancia sucesiva de (2.55Mtrs), cero punto cincuenta y cinco (0.55Mtrs),(0.15Mtrs),(0.25mtrs)(2.15Mtros),(2.35Mtros),(1.80Mtros),(0.65Mtros),(0.55M tros),(1.60mtros),(3.15Mtros) (2.50Mtros),(3.05mtros) colinda parte con zona libre común y parte de balcón privado y zona de acondicionado de este apartamento., del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y en distancia sucesiva de (3.15Mtros) (1.60M),(0.55M)(0.10M),(0.75M),(0.10M)(3.40M) y colinda parte con zona libre común y parte de con el apartamentol02., punto 4 al punto 1y cierra en línea quebrada y en distancias sucesivas de (2.90Mtros),(0.50Mtros), (1.10Mtros), (0.50M),(1.20M),(0.60m), (0.10m), (0.60M),(1.25M),(0.85M),(0.85M), (0,10m),(1.15M), (1.20m),(1.15m),(0.10m),



(1.25m), (1.40m), (0.30m), (1.00m), (0.10M), (0.55m), (2.10M), (1.25m), (2.20M), (0.70M),(01.0M), (0.60M),(2.00m), (2.10m), (3.35M),(0.60m), (0.50M), (0.90m),(1.00m) linda parte con zona comunes de ascensor y circulación y parte con jardinera común. Los linderos del balcón privado son los siguientes (1.10m), (4.05M), (0.55M), (1.30M), (0.85m), (2.00M), (0.30M), (0.75M) colinda parte con vacío sobre zona libre común y parte con dependencia de esta unidad privada. Linderos verticales, NADIR, con placa común que lo separa del segundo piso. Tiene esta Unidad de vivienda las siguientes dependencias: sala, comedor, cocina, oficios, dos alcobas, un baño, alcoba principal con baño y vestier.

4. 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.
5. Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.
6. Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Por Secretaría, tásense.
7. 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 - Atlántico

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: **e8c15ba019348e3d2ea6540eac622b5164a58b526b109bedb3fb19a1c29b675b**

Documento generado en 26/05/2023 01:49:46 PM

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