



RADICACIÓN: 080014189008-2022-00170-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIO JAVIER LACOUTURE BAEZ.
DEMANDADO: EDGAR DURAN GUERRA Y MARTIN CASTRO CEPEDA

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA. SEPTIEMBRE SIETE (7) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

I. ASUNTO

Entra el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de local comercial Arrendado seguido por MARIO JAVIER LACOUTURE BAEZ contra EDGAR DURAN GUERRA Y MARTIN CASTRO CEPEDA. a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta la siguientes consideraciones.

Que el 01 de agosto de 2017, el señor MARIO JAVIER LACOUTURE BAEZ, en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento de local comercial con los señores MARTIN CASTRO CEPEDA, en calidad de arrendatario y EDGAR DURAN GUERRA en calidad de codeudor, dicho inmueble está ubicado local comercial No. 2 ubicado en la calle 38 No. 46-176, de la ciudad de Barranquilla, entre los locales 1 y 3, y cuenta con las siguientes medidas específicas: norte y sur 12,40 MTS, y, oriente y occidente 6 MTS; y las siguientes medidas y linderos generales: una casa de enea, madera y barro y dos cuartos de material, junto con su solar, situado en esta ciudad en la acera este de la calle Caldas antes Campo Santo, solar que linda así: norte con predio de Santos Camargo, sur: con predio de Carmen Echeverría, este con predio de Enrique Correa, oeste con predio de Jorge Cambell, no tiene medidas. – Inserción medidas: norte, 19,00 MTS, sur, 19,00 MTS, este, 9,00 MTS y oeste 9,00 MTS. – Aclaración de medidas, linderos y nomenclatura: calle 38 No. 46-176. Norte, 12,40 MTS, linda con Volpe De Rosas Vicente. Oriente, 19,00 MTS linda con Sociedad Ganadera de Sucre Ltda Barranquilla. Sur, 12,30 MTS, linda con Compell Tafur Fernanda. Occidente, 18,50 MT, linda con C. 38.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800,000) siendo en la actualidad la suma de NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$940.000). De conformidad con la cláusula tercera del contrato y por acuerdo de las partes, para el mes septiembre de 2021 se realizó el reajuste al canon originalmente pactado.

Que el demandado, incumplieron el contrato, específicamente en concerniente a los cánones, al estar en mora de pagar los cánones desde agosto de 2021, y el arrendatario no ha realizado pago del canon de arrendamiento al arrendador, por lo que se encuentra en estado de mora respecto a este concepto, deuda que a febrero de 2022 asciende a SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$6.220.000). Estas sumas adeudadas de cánones de arrendamiento han generado intereses moratorios conforme el artículo 884 del C. Cio., los que ascienden a la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DIECISÉIS PESOS (\$462.016), Así como también, el arrendatario adeuda el pago del servicio público de agua potable, aseo y alcantarillado desde noviembre de 2018, valor que asciende a SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$7.724.546),

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 25 de mayo de 2022, esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

El apoderado judicial de la parte demandante, procedió a realizar la notificación a la parte demandada a la dirección de local en arriendo, de conformidad a los 291 y 292 del C.G.P., y el artículo 384 de ese mismo estatuto, dejando vencer el traslado sin que se propusieran excepciones dentro del término legal

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”.

Código General del Proceso

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. *Demanda.* A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. *Notificaciones.* Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.
3. *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.
4. *Contestación, mejoras y consignación.* Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador



a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. *Compensación de créditos.* Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. *Trámites inadmisibles.* En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvenición, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

Inciso Derogado por el art. 146, Ley 2220 de 2022.

7. *Embargos y secuestros.* En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

8. *Restitución provisional.* Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. *Única instancia.* Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

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

“, Incumplimiento por parte del arrendatario, a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, incluyendo los de servicios públicos, faculta al arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que elija:

- A) declarar terminado el contrato, y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicial
- B) así como exigir el monto de perjuicios causados por el incumplimiento y la multa pactada en el contrato”



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 artículo 291 de C.G.P. establece:

ARTÍCULO 291. PRÁCTICA DE LA NOTIFICACIÓN PERSONAL. Para la práctica de la notificación personal se procederá así:

1. Las entidades públicas se notificarán personalmente en la forma prevista en el artículo [612](#) de este código.

Las entidades públicas se notificarán de las sentencias que se profieran por fuera de audiencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo [203](#) de la Ley 1437 de 2011. De las que se profieran en audiencia se notificarán en estrados.

2. Las personas jurídicas de derecho privado y los comerciantes inscritos en el registro mercantil deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica.

Esta disposición también se aplicará a las personas naturales que hayan suministrado al juez su dirección de correo electrónico.

Si se registran varias direcciones, la notificación podrá surtirse en cualquiera de ellas.

3. <Ver Notas del Editor> La parte interesada remitirá una comunicación a quien deba ser notificado, a su representante o apoderado, por medio de servicio postal autorizado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, en la que le informará sobre la existencia del proceso, su naturaleza y la fecha de la providencia que debe ser notificada, previniéndolo para que comparezca al juzgado a recibir notificación dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su entrega en el lugar de destino. Cuando la comunicación deba ser entregada en municipio distinto al de la sede del juzgado, el término para comparecer será de diez (10) días; y si fuere en el exterior el término será de treinta (30) días.

La comunicación deberá ser enviada a cualquiera de las direcciones que le hubieren sido informadas al juez de conocimiento como correspondientes a quien deba ser notificado. Cuando se trate de persona jurídica de derecho privado la comunicación deberá remitirse a la dirección que aparezca registrada en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente.

Cuando la dirección del destinatario se encuentre en una unidad inmobiliaria cerrada, la entrega podrá realizarse a quien atienda la recepción.

La empresa de servicio postal deberá cotejar y sellar una copia de la comunicación, y expedir constancia sobre la entrega de esta en la dirección correspondiente. Ambos documentos deberán ser incorporados al expediente.

Cuando se conozca la dirección electrónica de quien deba ser notificado, la comunicación podrá remitirse por el Secretario o el interesado por medio de correo electrónico. Se presumirá que el destinatario ha recibido la comunicación cuando el iniciador recepcione acuse de recibo. En este caso, se dejará constancia de ello en el expediente y adjuntará una impresión del mensaje de datos.

4. Si la comunicación es devuelta con la anotación de que la dirección no existe o que la persona no reside o no trabaja en el lugar, a petición del interesado se procederá a su emplazamiento en la forma prevista en este código.

Cuando en el lugar de destino rehusaren recibir la comunicación, la empresa de servicio postal la dejará en el lugar y emitirá constancia de ello. Para todos los efectos legales, la comunicación se entenderá entregada.

5. Si la persona por notificar comparece al juzgado, se le pondrá en conocimiento la providencia previa su identificación mediante cualquier documento idóneo, de lo cual se extenderá acta en la que se expresará la fecha en que se practique, el nombre del notificado y la providencia que se notifica, acta que deberá firmarse por aquel y el empleado que haga la notificación. Al notificado no se le admitirán otras manifestaciones que la de asentimiento a lo resuelto, la convalidación de lo actuado, el nombramiento prevenido en la providencia y la interposición de los recursos de apelación y casación. Si el notificado no sabe, no quiere o no puede firmar, el notificador expresará esa circunstancia en el acta.

6. Cuando el citado no comparezca dentro de la oportunidad señalada, el interesado procederá a practicar la notificación por aviso.

PARÁGRAFO 1o. La notificación personal podrá hacerse por un empleado del juzgado cuando en el lugar no haya empresa de servicio postal autorizado o el juez lo estime aconsejable para agilizar o viabilizar el trámite de notificación. Si la persona no fuere encontrada, el empleado dejará la comunicación de que trata este artículo y, en su caso, el aviso previsto en el artículo [292](#).



PARÁGRAFO 2o. El interesado podrá solicitar al juez que se oficie a determinadas entidades públicas o privadas que cuenten con bases de datos para que suministren la información que sirva para localizar al demandado.

ARTÍCULO 292. NOTIFICACIÓN POR AVISO. <Ver Notas del Editor> 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.

Cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el aviso deberá ir acompañado de copia informal de la providencia que se notifica.

El aviso será elaborado por el interesado, quien lo remitirá a través de servicio postal autorizado a la misma dirección a la que haya sido enviada la comunicación a que se refiere el numeral 3 del artículo anterior.

La empresa de servicio postal autorizado expedirá constancia de haber sido entregado el aviso en la respectiva dirección, la cual se incorporará al expediente, junto con la copia del aviso debidamente cotejada y sellada. En lo pertinente se aplicará lo previsto en el artículo anterior.

Cuando se conozca la dirección electrónica de quien deba ser notificado, el aviso y la providencia que se notifica podrán remitirse por el Secretario o el interesado por medio de correo electrónico. Se presumirá que el destinatario ha recibido el aviso cuando el iniciador recepción acuse de recibo. En este caso, se dejará constancia de ello en el expediente y adjuntará una impresión del mensaje de datos

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 MARIO JAVIER LACOUTURE BAEZ., en calidad de arrendador contra los demandados EDGAR DURAN GUERRA Y MARTIN CASTRO CEPEDA., 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 décimo primera las partes acordaron que el incumplimiento contractual daría lugar a 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 y servicios públicos.

La parte demandante, como causal para exigir la restitución del bien mueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la mora en el pago de los servicios públicos, 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 3 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 1 de agosto de 2017, entre MARIO JAVIER LACOUTURE BAEZ. de arrendador contra los demandados DGARD DURAN GUERRA Y MARTIN CASTRO CEPEDA., en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la mora en el pago de los servicios públicos, 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 el local objeto de este proceso se encuentra ubicado en el inmueble descrito en antecedencia de la calle 38 No. 46-176 local No. 2, entre los locales 1 y 3, y cuenta con las siguientes medidas: norte y sur 12,40 MTS, y, oriente y occidente 6 MTS. de Barranquilla identificado con folio de matrícula No. 040-98986.
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
JUEZ,

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ.

A.N.Q.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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: **e32132c3b883e0ac66959980e03972237c2e75c2c15a6c634ba561c85c1c607a**

Documento generado en 07/09/2023 04:05:14 PM

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