



RADICACIÓN: 080014189008-2022-00257-00

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: LEÓN RUA FONTALVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.698.894

DEMANDADO: FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, identificado con de C.C.22.475.794

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA). ABRIL VEINTISÉIS (26) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

#### I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de local comercial Arrendado seguido por LEÓN RUA FONTALVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.698.894 contra FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, C.C.22.475.794 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, abril veintiuno (21) de Dos Mil Veintitrés (2023).

Que mediante documento privado autenticado comparecieron lo señor FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, C.C.22.475.794., ante el Notario Público Segunda de Barranquilla – Atlántico de fecha 12 de diciembre de 2019, suscribieron, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda carrera 33 #72-84 apto 201 de Barranquilla

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, incurrieron en mora en el pago de múltiples y sucesivos cánones desde el año 2020, los cuales han derivado que a la fecha de hoy, los arrendatarios adeuden lo correspondiente a los meses de octubre 2021, noviembre 2021 y diciembre 2021 y enero, febrero y marzo de 2022.

#### III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 13 de junio de 2022, esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

La parte demandada, quedo notificado por conducta concluyente, teniendo en cuenta FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, al momento de presentar el escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito, sin embargo no acreditó el pago total de los cánones de arrendamiento, como tampoco acredita el pago de los servicios públicos domiciliarios, tal y como lo dispone el inciso 2° numeral 4° del artículo 384 del CGP,

#### 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 SEPTIMA lo siguiente:

“TERMINACION DEL CONTRATO: son causales de terminación unilateral del contrato, la ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte del arrendador 1. La no cancelación por parte del arrendador del precio del canon y reajustes dentro del término estipulada, 2 la no cancelación de los servicios públicos que ocasionen desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviera a su cargo.

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 artículo 301 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO establece:

*Artículo 301. Notificación por conducta concluyente*

*La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.*

*Quien constituya apoderado judicial se entenderá notificado por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado en el respectivo proceso, inclusive del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el día en que se notifique el auto que le reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad. Cuando se hubiese reconocido personería antes de admitirse la demanda o de librarse el mandamiento ejecutivo, la parte será notificada por estado de tales providencias.*

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 LEÓN RUA FONTALVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.698.894., en calidad de arrendador contra el demandado FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, identificado con de C.C.22.475.794., 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 séptima 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 y el no pago de 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 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 12 de diciembre de 2019, entre LEÓN RUA FONTALVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.698.894. de arrendador contra la demandada FABIOLA CAROLINA PAEZ OCAMPO, identificado con C.C.22.475.794., en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y 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 ubicado en la carrera 33 #72-84 apto 201 de Barranquilla de Barranquilla está determinado por los siguientes linderos: “POR EL NORTE: 9.56 metros en línea quebrada (2.35 mts + 7.21 mts) y linda con vivienda 202; POR EL SUR: 9.56 mts en línea quebrada (0.42 mts + 5.08 mts + 1.22 + 2.08 mts + 0.76 mts) y linda con vacío a la carrera 33 en medio; POR EL ESTE: 8.78 metros en línea quebrada (1.42 mts + 3.87 mts + 2.74 mts + 0.45 mts + 0.30 mts) y linda con lote vecino. OESTE: 8.78 metros en línea quebrada (5.30 + 3.48 mts) y linda con vacío área común de parqueaderos. NADIR: con vivienda 101 de entrepiso en medio. CENIT: linda con cubierta de la misma vivienda
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, librese 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



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

**SICGMA**

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

CARLOS RAUL ROCHA PABA.  
JUEZ

A.N.Q.



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

**SICGMA**

**Firmado Por:**

**Carlos Raul Rocha Paba**

**Juez**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 008 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**

**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: **eb0cf643351ba90d649f8cf5c2a6299908272cc1635dc3a3b2af59f5e3d34746**

Documento generado en 26/04/2023 10:32:34 AM

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

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