



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

Barranquilla, veintiuno (21) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RADICACIÓN: 080014189008-2022-01038-00
PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CONINSA RAMON H.S.A Sociedad, NIT. 890.911.431-1
DEMANDADO: ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO CC. 72.044.579
JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS CC 72.343.436

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado seguido por CONINSA RAMON H.S.A Sociedad, identificada con NIT. No. 890.911.431-1 contra ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 72.044.579 y JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS quien se identifica con la cedula de ciudadanía numero 72.343.436 a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

Que mediante documento privado autenticado comparecieron los señores ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO y JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS en calidad de arrendatarios, y CONINSA RAMON H.S.A Sociedad, en calidad de arrendador, y suscribieron documento privado el día 25 de febrero de 2022, consistente en el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda ubicado en la CARRERA 71 N°94-23 TORRE 5 APARTAMENTO 919, CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DEL PARQUE en la ciudad de Barranquilla.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$1.600.000.00) 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, incurriendo en mora en el pago de múltiples y sucesivos cánones desde el mes de marzo de 2022 al mes de octubre de 2022, los cuales han derivado que, a la fecha de hoy, los arrendatarios adeuden lo correspondiente a los meses marzo de 2022, abril de 2022, mayo de 2022, junio de 2022, julio de 2022, agosto de 2022, septiembre de 2022, octubre de 2022.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 19 de abril de 2023, esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

La parte demandada, se notificó personalmente de la forma indicada en el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, sin que, la parte demandada conformada por los señores ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO y JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS CC. 72.343.436, se pronunciara acerca de las pretensiones de la demanda o propusiera excepciones de mérito, acreditando el pago de los cánones de arrendamiento en mora,

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:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

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 indica: **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”

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 los señores ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO y JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS en calidad de arrendadores, y CONINSA RAMON H.S.A Sociedad, 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, este 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.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

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

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 25 de febrero de 2022, entre los señores ADOLFO RAFAEL BARROS CAICEDO CC. 72.044.579 y JORGE EDUARDO CERPA BARRIOS CC. 72.343.436 en calidad de arrendatarios, y CONINSA RAMON H.S.A Sociedad, NIT. 890.911.431-1 en calidad de arrendador, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante CONINSA RAMON H.S.A, NIT. 890.911.431-1, el cual se encuentra ubicado en la carrera 71 n°94-23 torre 5 apartamento 919, conjunto residencial Altos Del Parque de Barranquilla.

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 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.

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 4° 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
JUEZ**

LT

**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: **0ed022b7ac8e785e1d854feb190f1ebab897329cec4fb4c3798c09d0450aaec2**

Documento generado en 21/06/2023 12:18:08 PM

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