



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, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

RADICACIÓN: 080014189008-2022-00689-00  
PROCESO: VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: CONINSA & RAMON H S.A. – Nit. N°. 890911431-1  
DEMANDADO: LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN-C.C. N°. 3026603

Procede este despacho a dictar sentencia de ÚNICA INSTANCIA dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por CONINSA & RAMON H S.A., en contra de LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN; a fin de que se hagan las siguientes declaraciones:

1. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, Carrera 70 No. 91- 35, Torre 9 Apartamento 134, Garaje 249, Conjunto Residencial Parque Del Tivoly, por la causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento al encontrarse en mora de pagar varios meses de arrendamiento.
2. Que, en consecuencia, se decrete la restitución o entrega del citado inmueble a la parte demandante.
3. Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada

**COMO HECHOS APOYO DE SUS PRETENSIONES, REFIRIÓ:**

Que CONINSA & RAMON H S A., celebró el día 01 de julio de 2012, contrato de arrendamiento con el señor LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN, en virtud del cual, aquella obrando como arrendadora dio en arrendamiento a esta, como arrendatario, un inmueble destinado exclusivamente a vivienda urbana, ubicado en la ciudad de BARRANQUILLA, CARRERA 70 No. 91- 35, TORRE 9 APARTAMENTO 134, GARAJES 249, CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DEL TIVOLY, Los linderos y medidas se encuentran contenidos en el contrato de arrendamiento. Las partes pactaron como canon de arrendamiento inicial la suma de \$930.000 siendo en la actualidad la suma de \$1.359.948. Este valor, debía ser pagado por el arrendatario los primeros (5) días de cada mensualidad en apego a la cláusula cuarta del contrato. La parte arrendataria se encuentra en mora de pagar los cánones completos de los siguientes meses: Saldo canon de mayo de 2022 por la suma de (\$313.997); junio de 2022 por la suma de (\$1.267.184); Julio de 2022 por la suma de (\$1.359.948) y agosto de 2022 por la suma de (\$1.359.948). Con este proceder la parte arrendataria ha incumplido el contrato de arrendamiento al encontrarse en mora de pagar varios meses de arrendamiento. Que como consecuencia del incumplimiento del arrendatario dará derecho al arrendador de dar por terminado el contrato sin previo aviso al arrendatario, así como exigir las indemnizaciones a que haya lugar.

Reunidos los requisitos legales, se admitió la demanda mediante proveído del 1 DE NOVIEMBRE 2022, por la causal incumplimiento en el pago de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO mensuales pactados.

LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN se notificó, conforme con lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto 806 del 2020, del auto admisorio de la demanda y guardo silencio a las pretensiones de la parte actora.

Se entra a resolver previa las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

CONINSA & RAMON H S.A.a través de apoderado judicial y mediante proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandada, sobre el inmueble ubicado la ciudad de Barranquilla, en la Carrera 70 No. 91- 35, Torre 9 Apartamento 134, Garaje 249, Conjunto Residencial Parque Del Tivoly.

Teniendo en cuenta que el demandado se encuentra en mora, y que de conformidad con el Parágrafo 2 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P., si la demanda se fundamenta en falta de pago de los cánones, la parte demandada no será oída en el proceso hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos; será preciso decretar la terminación del contrato de

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Centro Cívico

Email: [j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-de-pequeñas-causas-y-competencia-múltiple-de-barranquilla>

Barranquilla – Atlántico. Colombia



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

arrendamiento, al existir prueba de la celebración del mismo y no haberse desvirtuado la causal de mora alegada por la parte demandante.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales para definir de fondo este asunto toda vez que no se observan irregularidades constitutivas de nulidad que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento a las partes.

En virtud del artículo 390 parágrafo 3º del Código General del Proceso cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Dado que en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte de los demandados, que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, y que el Despacho considera suficientes las pruebas aportadas por la demandante en el libelo, se procederá a realizar su estudio de fondo para proferir sentencia, en los siguientes términos:

El negocio jurídico del arrendamiento es un acuerdo de voluntades consensual, en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva está acreditada, pues a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante CONINSA & RAMON H S.A. y el demandado LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN, que aquí se hace valer como fuente de derechos y obligaciones; relación contractual que aparece celebrada entre personas capaces que prestaron libremente su consentimiento y no hay prueba de que el objeto y la causa sean ilícitos, es decir, cumple con las exigencias legales que consagra el artículo 1502 del C.C.

En el caso concreto, el acuerdo de voluntades está demostrado con el contrato de arrendamiento por DOCE (12) MESES celebrado entre el arrendatario y los coarrendatarios pagarán el Canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco primeros días del respectivo mes calendario en cualquier oficina de Bancolombia o en las sedes del arrendador pago que deberá efectuarse solamente en cheque a favor del arrendatario en su cláusula QUINTA, y en su cláusula CUARTA señalo que El Canon mensual de arrendamiento será cancelado en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales, en el evento de que las normas tributarias gravara el presente Canon o los futuros cánones en el impuesto del valor agregado IVA el valor el arrendatario pagará también por cada mes a el ARRENDADOR el monto que se fije por este concepto, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el precio de arrendamiento. Este contrato constituye título ejecutivo suficiente para el cobro de las obligaciones a cargo del arrendatario.

Lo que en el proceso alega la parte demandante es el incumplimiento del demandado de los deberes contraídos, en cuanto al pago de los cánones generados de los siguientes meses: Saldo canon de mayo de 2022 por la suma de (\$313.997); junio de 2022 por la suma de (\$1.267.184); Julio de 2022 por la suma de (\$1.359.948) y agosto de 2022 por la suma de (\$1.359.948).

Según lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 9º numeral 1º es deber del arrendatario pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, y su incumplimiento acarrea la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, de conformidad con el artículo 22 numeral 1º de la misma ley.

Por lo discurrido, la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación de la parte arrendadora demandante en razón a que no ha sido desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 del C.G.P.). Por lo tanto, cabe entonces decretar la terminación del contrato con sus órdenes consecuenciales, por mora en el pago de los cánones adeudados y de conformidad con el numeral 3º del art. 384 del Código General del Proceso.



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 virtud de lo expuesto, el Juzgado Octavo De Pequeñas Causas y Competencia Múltiple De Barranquilla administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 70 No. 91- 35, Torre 9 Apartamento 134, Garaje 249, Conjunto Residencial Parque Del Tivoly de la ciudad de Barranquilla, celebrado entre CONINSA & RAMON H S.A.de una parte, y LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN, por lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** Ordenar al demandado que, dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la presente Sentencia, hagan entrega del inmueble descrito en el punto anterior a la demandante o a su apoderado, so pena de proceder al lanzamiento.

**TERCERO:** OFICIAR al demandado LEMUEL ELIAS GUZMAN BELTRAN, con el fin de solicitar la entrega voluntaria del inmueble mencionado en el numeral PRIMERO, por la causal de mora en los cánones de arrendamiento.

**CUARTO:** 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 de Barranquilla que corresponda, para que 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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS RAUL ROCHA PABA  
JUEZ

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: **d34311323f20922f53839118736b52ef1f0fb8d1717ab07d8e2d5dac3c21d141**

Documento generado en 29/03/2023 04:44:26 PM

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