



RADICACIÓN: 080014189008-2023-00060-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: COMPAÑÍA CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1
DEMANDADO: SOCIEDAD TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA. DIECIOCHO (18) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado seguido por la entidad CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1, representado legalmente por SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE CC. 32.887.928 contra la sociedad TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3, representada legalmente por JEAN CARLOS MOLINARES SUAREZ CC. 1140840935, a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

Que mediante documento privado autenticado comparecieron la entidad CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1, representado legalmente por SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE CC. 32.887.928, en calidad de arrendador, y la sociedad TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3, representada legalmente por JEAN CARLOS MOLINARES SUAREZ CC. 1140840935, en calidad de arrendatario, suscribieron documento privado el día 07 de abril de 2021, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda Calle 102 Transversal 43 35 Torre 9 Apartamento 1052, Del Conjunto Residencial Torino P. H, en la ciudad de Barranquilla.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/L (\$1.267.440.00) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que el demandado, incumplió 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 octubre de 2022 a enero de 2023, los cuales han derivado que, a la fecha de hoy, los arrendatarios adeuden lo correspondiente a los meses octubre de 2022 por la suma de \$1.267.440.00, noviembre de 2022 por la suma de \$1.267.440.00, diciembre de 2022 por la suma de \$1.267.440.00, enero de 2023 por la suma de \$1.267.440.00.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 06 de marzo 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° del decreto 806 de 2020 y la ley 2213 de 2022, sin que, la parte demandada conformada por la sociedad TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3, representada legalmente por JEAN CARLOS MOLINARES SUAREZ CC. 1140840935, se pronunciará 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:

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 ocasiones 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 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 la entidad CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1, representado legalmente por SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE CC. 32.887.928, en calidad de arrendador, y la sociedad TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3, representada legalmente por JEAN CARLOS MOLINARES SUAREZ CC. 1140840935, 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.

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 07 de abril de 2021, entre la entidad CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1, representado legalmente por SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE CC. 32.887.928, en calidad de arrendador, y la sociedad TECNICA AMBIENTAL DE COLOMBIA SA ESP NIT. 900614625-3, representada legalmente por JEAN CARLOS MOLINARES SUAREZ CC. 1140840935, en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, más las costas y gastos del presente proceso.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor de la entidad CONINSA & RAMON H SA NIT. 890911431-1, representado legalmente por SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE CC. 32.887.928, el cual se encuentra ubicado en la Calle 102 Transversal 43 35 Torre 9 Apartamento 1052, Del Conjunto Residencial Torino P. H, en la ciudad 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 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

CARLOS RAUL ROCHA PABA.
JUEZ

M.A.



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:

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Lara Bonilla
Telefax: (95) 3410135. www.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia

Carlos Raul Rocha Paba
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 008 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple
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: **b556089222722aceb21f355c04943a2717e53881db7eafdf6363c2b9128c8b16**

Documento generado en 18/05/2023 02:57:15 PM

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