



Barranquilla, nueve (9) de junio de dos mil veintitrés (2023)

RADICACIÓN: 080014189008-2023-00191-00

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA NICASIA SAS  
NIT. 901.299.825-1

DEMANDADO: LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA CC. 32.715.752

Procede este despacho a dictar sentencia de ÚNICA INSTANCIA dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por la compañía EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA NICASIA SAS NIT. 901.299.825-1 representada legalmente ABRAHAM EDUARDO GARCIA CHAVEZ CC. 1.048.327.881, en contra de LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA identificada con la cédula de ciudadanía número 32.715.752; a fin de que se hagan las siguientes declaraciones:

- ✓ Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento firmado entre la compañía INMOBILIARIA URBANAS SAS INURBANAS, y la señora LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA, debido a su incumplimiento.
- ✓ Que, en consecuencia, se decrete la restitución del bien arrendado y su entrega completamente desocupado a la parte demandante.
- ✓ Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada

COMO HECHOS APOYO DE SUS PRETENSIONES, REFIRIÓ:

1. Que la compañía EMPRESA DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA NICASIA S.A.S., celebró el día 01 de octubre de 2020, contrato de arrendamiento con la señora LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA, en virtud del cual, aquella obrando como arrendadora dio en arrendamiento a esta, como arrendatario, un inmueble destinado exclusivamente a vivienda urbana, ubicado en BARRANQUILLA, APARTAMENTO 101 PRIMER PISO - CALLE 83 NRO. 71 - 32, Los linderos y medidas se encuentran contenidos en documento adjunto al contrato de arrendamiento.

2. Que las partes pactaron como canon de arrendamiento inicial la suma de \$2.200.000, siendo en la actualidad la suma de \$2.235.420 este valor, debía ser pagado por el arrendatario dentro de los primeros (5) días de cada mensualidad en apego a la cláusula sexta del contrato.

3. Que la parte arrendataria se encuentra en mora de pagar los cánones completos de los siguientes meses:

- Noviembre de 2022 por la suma de (\$2.133.310)
- Diciembre de 2022 por la suma de (\$2.235.420)
- Enero de 2023 por la suma de (\$2.235.420)
- Febrero de 2023 por la suma de (\$2.235.420).

PARA UNA SUMA TOTAL DE (\$8.839.570)

4. Que la parte arrendataria ha incumplido el contrato de arrendamiento al encontrarse en mora de pagar varios meses de arrendamiento.



5. Que la parte demandada ha sido requerida en múltiples ocasiones para que cumpla con la obligación, sin que hasta este momento el pedido haya sido atendido.

Reunidos los requisitos legales, se admitió la demanda mediante proveído del 17 de abril de 2023, por la causal incumplimiento en el pago de los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO mensuales pactados.

La demandada LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA se notificó, conforme con lo dispuesto en el Art. 8 de la ley 2213 de 2022, del auto admisorio de la demanda y guardo silencio a las pretensiones de la parte actora.

Se entra a resolver previa las siguientes:

### CONSIDERACIONES

La compañía EMPRESA DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA NICASIA S.A.S., 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 APARTAMENTO 101 PRIMER PISO - CALLE 83 NRO. 71 - 32.

Teniendo en cuenta que la demandada 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 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 EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA NICASIA SAS NIT. 901.299.825-1, y la



demandada LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA CC. 32.715.752, 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 la coarrendadora, que según la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento mensual incluye, la suma de \$2.200.000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L), suma que el arrendatario se obliga a pagar por mes calendario dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, en la Cuenta Banco BANCOLOMBIA de AHORROS Nro. 957-000434-53 del ARRENDADOR a nombre de EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA NICASIA SAS, identificado con NIT. 901.299.825.

Lo que en el proceso alega la parte demandante es el incumplimiento del demandado de los deberes contraídos, en cuanto al no pago de los cánones generados de los siguientes meses: noviembre de 2022 por la suma de (\$2.133.310), diciembre de 2022 por la suma de (\$2.235.420), enero de 2023 por la suma de (\$2.235.420) febrero de 2023 por la suma de (\$2.235.420).

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.

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 sobre el bien inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la APARTAMENTO 101 PRIMER PISO - CALLE 83 NRO. 71 - 32, celebrado entre EMPRESA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA NICASIA SAS NIT. 901.299.825-1, de una parte, y LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA CC. 32.715.752, 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 a la demandada LIGIA SUSANA SALAS PALENCIA CC. 32.715.752, 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, líbrese 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 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.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ  
JUEZ**

M.A.

**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: **c3421b164692f0e6af9c0a492d78703791d7d0407fe5486d07179cb6a13112f3**

Documento generado en 09/06/2023 03:59:04 PM

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