



RADICACIÓN: 08-001-41-89-008-2023-00455-00
PROCESO: VERBAL (RESTITUCION DE INMUEBLE)
DEMANDANTE: SALES INMOBILIARIA S.A. NIT: 890.102.508-7
DEMANDADO: MARGARITA ROSA RAMIREZ CASTRO C.C. 32.785.095..

JUJZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA OCTUBRE VEINTITRÉS (23) 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 SALES INMOBILIARIA S.A. NIT: 890.102.508-7, contra MARGARITA ROSA RAMIREZ CASTRO C.C. 32.785.095 a la luz de lo dispuesto en el Art. 278 numeral 2 del Código General del Proceso.

II. HECHOS DE LA DEMANDA:

Que la señora MARGARITA ROSA RAMIREZ CASTRO C.C. 32.785.095., suscribió, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda ubicado en la Calle 48 No. 41-37 APTO 6 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con la inmobiliaria SALOMON SALES Y CIA S.A hoy SALES INMOBILIARIA S.A., el día 09 de abril de 2011.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 350. 000.00) mensuales, los cuales deberán ser cancelados dentro de los CINCO (5) primeros días calendario de cada periodo. Que por acuerdo de las partes hoy es de \$ 600.553.00

Que la demandada, incumplió el contrato, específicamente en lo concerniente a los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses de agosto de 2022 a marzo de 2023, para una suma total de \$ 4.804.424.00.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 15 de junio de 2023, esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

El apoderado judicial de la parte demandante, procedió a realizar las notificaciones a la parte demandada, aportando a través de memorial de fecha 05 de septiembre de 2023, la constancia de notificación personal de la ley 2213 de 2022, emanada de la empresa de mensajería SERVIENTREGA Las cuales informan que, la notificación personal fueron recibidas con su acuse recibido.

IIII. 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 DECIMA SEXTA las causales de terminación del contrato a favor del arrendador así:

“ a) la sección o subarriendo

b) el no pago del precio dentro del término previsto en contrato.”

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 8° de la ley 2213 de 2022, establece lo siguiente:

. NOTIFICACIONES PERSONALES. *Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.*

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO 1°. *Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.*

PARÁGRAFO 2°. *La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas c privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales.*

PARÁGRAFO 3. *Para los efectos de lo dispuesto en este artículo, se podrá hacer uso del servicio de correo electrónico postal certificado y los servicios postales electrónicos definidos por la Unión Postal Universal -UPU- con cargo a la franquicia postal.*

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 SALES INMOBILIARIA S.A. NIT: 890.102.508-7., en calidad de arrendador contra el demandado MARGARITA ROSA RAMIREZ CASTRO C.C. 32.785.095..., 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 décimo sexta 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.

La parte demandante, como causal para exigir la restitución del bien mueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. 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 el día 09 de abril de 2011., entre SALES INMOBILIARIA S.A. NIT: 890.102.508-7., en calidad de arrendador contra los demandados MARGARITA ROSA RAMIREZ CASTRO C.C. 32.785.095, en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, 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 Calle 48 No. 41-37 APTO 6 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla, cuyos linderos son :
6. Cuyas MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES son: Por el NORTE, 35.00mts., linda con el Edificio El Conquistador. Por el SUR, 37.50mts., linda con predio que es o fue de Inversiones Muvdi. Por el ORIENTE, 22.50mts., linda con la Calle 48. Por el OCCIDENTE, 26.50mts., linda con predio que es o fue de Gabriel Jiménez Fernández y con el Edificio El Conquistador. **LINDEROS INDIVIDUALES DEL APARTAMENTO:** Por el NORTE, linda con el Edificio El Conquistador. Por el SUR, linda con hall de entrada. Por el ESTE, linda con el apartamento No.7. Por el OESTE, linda con predio que es o fue de Gabriel Jiménez Fernández y con el Edificio El Conquistador.



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, 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.
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 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
LA JUEZ,

YURIS ALEXA PADILLA AMRTINEZ.

A.N.Q.

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: **aa57bd94a79f69f6606a09e6ac30c0c32a44142ffebdd1fb82b4d0db2760886e**

Documento generado en 23/10/2023 03:50:21 PM

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