



BARRANQUILLA, ABRIL VEINTITRES (23) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

RADICACIÓN: 080014189008-2023-01073-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: CENTRAL DE INMUEBLES
DEMANDADO: DARWIN DARIO VILLALBA MADARIAGA

I. ASUNTO

Una vez agotadas todas las etapas del proceso, procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, sin que se advierta vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

II. ANTECEDENTES

La Parte Demandante CENTRAL DE INMUEBLES, a través de Apoderado Judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del Señor DARWIN DARIO VILLALBA MADARIAGA, para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos en fecha 23 de noviembre de 2021, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento desde octubre de 2022.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

- ✓ El 23 de noviembre de 2021 las partes suscribieron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 102 # 43-35 apto 246 torre 8, de la ciudad de Barranquilla, en dicho contrato se pactó el canon mensual de arrendamiento en la suma de \$1.148.500 más \$151.500 de administración.
- ✓ Se convino que los cánones de arrendamiento se pagarían dentro de los 5 primeros días de cada mes por parte de los arrendatarios; sin embargo, el Demandado incurrió en mora desde el mes de octubre de 2022, incurriendo así en falta de pago de los cánones correspondientes a los meses de octubre de 2022 a diciembre de 2023.
- ✓ Así mismo que los montos adeudados por el arrendatario por concepto de canon de arrendamiento al corte del 12 de diciembre de 2022 son los siguientes:

Meses	Canon
octubre 2022	\$ 1.300.000
noviembre 2022	\$ 1.300.000
diciembre 2022	\$ 1.300.000
	\$ 3.900.000

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 7 de febrero de 2024, se profirió auto admisorio de la demanda, el cual les fue notificado al Demandado, a través del envío de dicha providencia a la dirección electrónica informada con la demanda, sin que, dentro del término del traslado de la demanda la haya contestado, planteado excepción alguna o al menos aportar el soporte de pago de los cánones adeudados.

Atendiendo lo establecido en la norma procesal, artículo 384 del C. G. P., y tramitado como se encuentra el proceso en legal forma, sin que se observe causal alguna que invalide lo actuado, se procede a resolver, previas las siguientes.

III. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

Consiste en determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento y de contera el lanzamiento del inmueble, por la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

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*”.

De ello se desprende que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato; al punto que el artículo 22 numeral 1 de la ley 820 del 2003 establece como causal de terminación unilateral del contrato, la no cancelación de las rentas y sus reajustes en el término estipulado en el contrato.

El artículo 384 del C.G.P., en su numeral 3 dispone que: “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

El artículo 22 de la Ley 820 de 200, 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:

“Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente la siguientes:

1. *Por parte del (los) arrendador (es) 1. La no cancelación por parte del (los) ARRENDATARIO (S) del precio del canon y reajuste dentro del término estipulado del mismo. (...)*

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 inciso segundo del numeral 4° del artículo 292 del C.G.P establece:

“*Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino...*”

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:

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Centro Cívico
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-de-pequeñas-causas-y-competencia-múltiple-de-barranquilla>
Correo electrónico: j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla - Atlántico. Colombia

(...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...)"

De la misma manera, el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P establece:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

PREMISAS FACTICAS Y CONCLUSIONES:

Con la demanda la Parte Actora adjuntó el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por CENTRAL DE INMUEBLES BARRANQUILLA-INVERSIONES LB, en calidad de Arrendador con el Demandado DARWIN DARIO VILLALBA MADARIAGA, en calidad de Arrendatario, contrato que reúne los requisitos de ley para ser tenido como plena prueba de esa relación contractual.

La Parte Demandante, como causal para exigir la restitución del bien inmueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamientos ocasionados desde el mes de octubre de 2022.

En consideración a que la causal de restitución invocada por la Sociedad Demandante es la mora de los arrendatarios en el pago del arriendo desde octubre de 2022, significa que la afirmación del no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia el deudor incumplido, por lo cual, incumbía al Arrendatario probar el pago del precio del arriendo, sin embargo dentro de la oportunidad que tenía para ello, no contestó la demanda, ni planteó excepción de mérito, ni tampoco aportó el soporte de pago de los cánones adeudados. Por tal razón se encuentra probado dentro del expediente la causal de restitución invocada en la demanda.

En concordancia con lo anterior, este Despacho encuentra que la Parte Demandada no demostró el pago de los cánones que se han causado en el curso del proceso conforme lo expresado en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. P, lo que equivale finalmente a que, al no haberse realizado la oposición en los términos allí previstos, ésta en últimas no se realizó en debida forma y en consecuencia debe dictarse sentencia ordenando la terminación del contrato, y la restitución del inmueble.

Al respecto, valido es traer a colación lo que sobre el particular ha señalado la doctrina, y en especial el tratadista LOPEZ BLANCO, quien sobre el particular señaló: “ Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido (...)”

En mérito de lo expuesto, ésta agencia judicial, 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 23 de noviembre de 2021, suscrito entre CENTRAL DE INMUEBLES BARRANQUILLA-INVERSIONES LB, en calidad de Arrendador con el Demandado DARWIN DARIO VILLALBA MADARIAGA, en calidad de Arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones desde octubre de 2022.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor de la Sociedad Demandante, el cual está situado en la Calle 102 No. 43-35 apto 246 torre 8 de esta ciudad.



TERCERO: En caso de que el Arrendatario no restituya el bien inmueble a la Sociedad Arrendadora 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.

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. PSAAI6-10554 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 MARTINEZ

SGB

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: **aac9510fab916ea3e07b454fc93f141809e4273a0daf4b2df3ae7fbefcf2654**

Documento generado en 23/04/2024 03:19:59 PM

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