



RADICACIÓN: 2019-00720-00
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LEONOR MARIA PEREZ FONSECA
DEMANDADO: LOURDES EDITH BOLOVAR JIMENEZ y ALVARO ANTONIO ROSALES

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA. AGOSTO DIECINUEVE (19) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

I. ASUNTO A DECIDIR:

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 LEONOR MARIA PEREZ FONSECA, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL SUMARIA (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) en contra de la parte LOURDES EDITH BOLOVAR JIMENEZ y ALVARO ANTONIO ROSALES para que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos por mora en el pago de los cánones y en las facturas de servicios públicos se restituya el inmueble y se condene en costas a los demandados.

Lo anterior con fundamento en los siguientes hechos:

Que mediante documento privado autenticado ante el Notario Público Primero del círculo de Barranquilla – Atlántico de fecha 15 de abril de 2019, las partes celebraron contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda ubicado en la carrera 23#40-54 de esta ciudad.

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) mensuales, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que los demandados, incumplieron el contrato al no pagar la renta dentro del período pactado, durante los meses de julio a diciembre de 2019, igualmente incumplieron con el pago de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas natural.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 6 de octubre de 2020, se profirió auto admisorio de la demanda, el cual les fue notificado a la parte demandada por aviso, cuyas constancias de notificación fueron emanadas de la empresa de mensajería 472, las cuales informan que, la notificación personal y por aviso fueron recibidas.

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 de los arrendatarios.

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 lo que 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 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:

(...) 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 que contiene el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre LEONOR MARIA PEREZ FONSECA, en calidad de arrendador con los demandados LOURDES EDITH BOLOVAR JIMENEZ y ALVARO ANTONIO ROSALES, 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 los meses



julio a diciembre de 2019, igualmente incumplieron con el pago de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas natural.

En consideración a que la causal de restitución invocada por el actor es la mora de la arrendataria en el pago del arriendo, significa que la afirmación del no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia el deudor incumplido, por lo cual, incumbía a los arrendatarios probar el pago del precio del arriendo, actuación que no realizaron, motivo por el cual se considera probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

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, y en consecuencia debe ordenarse dictarse sentencia ordenando la terminación del contrato, y la restitución del inmueble.

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 julio 13 de 2015, suscrito entre LEONOR MARIA PEREZ FONSECA, en calidad de arrendador con los demandados LOURDES EDITH BOLOVAR JIMENEZ y ALVARO ANTONIO ROSALES, en calidad de arrendatario, por la causal de mora en el pago de los cánones de los meses julio a diciembre de 2019, igualmente incumplieron con el pago de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas natural.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual está situado en la Carrera 23 N°40-54 de esta ciudad,

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 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. 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

Firmado Por:

Yuris Alexa Padilla Martinez
Juez Municipal



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple

Civil 017
Juzgado Municipal
Atlántico - Barranquilla

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:
4d7af9a1ef86323ac5679fff24d95dc2a1074e20bd398d1bd1cab71c2cef4560
Documento generado en 19/08/2021 04:44:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>