



RADICACIÓN: 2019-00556
PROCESO: VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENADO.
DEMANDANTE: ALBA ESTHER TORRES HERRERA.
DEMANDADO: JULIO VILLAREAL ARZUZA Y OTROS.

INFORME DE SECRETARIA

Señora Juez a su despacho el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, donde el demandado CARLOS ARZUZA PEREZ, allego escrito de contestación de demanda. Sírvase proveer.

Barranquilla, noviembre 2 de 2021.

SALUD LLINAS MERCADO
SECRETARIA

Juzgado Octavo (8°) De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Barranquilla, noviembre dos (2) de dos mil veintiuno (2021).

Tal como se indica por parte de la secretaria del despacho, se vislumbra el escrito de contestación recepcionado en febrero 12 de 2020 por esta agencia judicial.

Pues bien, del contenido de su escrito de defensa no desconoce la calidad de arrendador por parte de la demandante, ni tampoco allego prueba sumaria de las consignaciones por los cánones de arrendamientos alegados en los hechos de la demanda y causal invocada por el demandante para dar por terminado judicialmente el contrato de arriendo allegado con los anexos de la demanda.

Dicho esto, el despacho evidencia que las parte se encuentran debidamente notificadas, pues se allego al plenario las notificaciones enviadas con sus respectivos certificados de envío por parte de la empresa de mensajería, y del cual no se propuso objeciones ni pagos de los cánones de arrendamiento para ser oídos dentro del trámite de la referencia, tal como lo ordena el artículo 384 del CGP.

Encuentra este Despacho que la parte demandada no demostró el pago total de los cánones adeudados que se expresaron en la demanda, ni ha demostrado el pago de los cánones que se han causado en el curso del proceso, razón por la cual no se le puede oír, todo esto conforme a lo dispuesto en el inciso tercero, del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que dice: *“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”*

En consecuencia, como el demandante presentó prueba del contrato de arrendamiento y en virtud de lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del código General del Proceso, que establece que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”* y como quiera que la parte demandada dentro del asunto que atañe el conocimiento de este operador jurídico, no consigno los cánones adeudados ni los que se han causado en el transcurso del proceso, razón por la se ordenará no oír a los demandados por no cumplir con lo establecido en la norma procesal anteriormente transcrita, por lo que se procederá a dictar sentencia, teniendo en cuenta las siguientes.

III. CONSIDERACIONES:

El artículo 1602 del Código Civil hace del contrato válidamente celebrado una ley para los contratantes, de donde se colige que a sus estipulaciones deben sujetarse. El contrato de arrendamiento es aquél por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble, y



la otra a pagar por este goce un precio determinado. De la definición se desprende que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento la cosa arrendada y el precio.

El artículo 384 del C. G. P. establece que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble dado en calidad de arrendamiento, se aplicarán las siguientes reglas: “*1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*”

Como característica esencial del contrato de arrendamiento, debemos expresar que es eminentemente consensual, pues basta el acuerdo de voluntades sobre la identificación del inmueble, sobre los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, y sobre el precio y forma de pago.

En el artículo 384 del C. G. P., claramente se reconoce el carácter consensual de este contrato, por cuanto se observa la amplia libertad probatoria que se permite para cumplir con este requisito de la demanda, indispensable para esta clase de procesos.

IV. EL ASUNTO BAJO ANALISIS.

Con la demanda la parte actora adjuntó prueba sumaria como lo son el contrato de arriendo para local comercial distinguido con el No. LC-0402965, celebrado el día 18 marzo de 1994, donde consta a la señora ALBA TORRES HERRERA como arrendadora, y los señores CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ, JULIO CESAR VILLAREAL ARZUZA y LUIS ENRIQUE CERRA BETANCUR como arrendatarios, sobre el local comercial 118 del Centro Comercial Súper Galería EL PASEO ubicado en la calle 33 y 34 con Carreras 43 y 44 de la ciudad de Barranquilla, invocando como causal de terminación la falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados dentro de los períodos Noviembre y Diciembre de 2014, como los cánones de arriendo ocasionados desde enero de 2015 a Julio del año 2019.

En consideración a que la causal de restitución invocada por la parte actora, es la mora de la parte arrendataria en el pago del arriendo, significa que la afirmación del no pago de los cánones desplaza la carga de la prueba hacia los deudores incumplidos, por lo cual, incumbía a la parte arrendataria probar el pago del arriendo, actuación que no demostró, 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.

De acuerdo con lo anterior, en este proceso la parte demandada no desvirtuó la falta de pago, carga que le correspondía, por eso no queda duda al Juzgado que los demandados, se encontraban en mora de pagar los cánones de arrendamiento, alegados por la parte demandante, es decir, correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre de 2014, como los cánones de arriendo ocasionados desde Enero de 2015 a Julio del año 2019, aducidos por la parte demandante que el demandado adeuda, y tampoco han dado cumplimiento a la cancelación oportuna de los que se han causado en el curso del proceso

Por lo brevemente expuesto, este juzgado

RESUELVE:

1º) NO OIR a los demandados dentro del proceso de la referencia, y en consecuencia se ordena Declarar judicialmente terminado el contrato verbal de arrendamiento para local comercial distinguido con el No. LC-0402965, celebrado el día 18 marzo de 1994, donde consta a la señora ALBA TORRES HERRERA como arrendadora, y los señores CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ, JULIO CESAR



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Barranquilla
Convertido transitoriamente en Juzgado Octavo de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Acuerdo PCSJA19-11256

VILLAREAL ARZUZA y LUIS ENRIQUE CERRA BETANCUR como arrendatarios, sobre el local comercial 118 del Centro Comercial Súper Galería EL PASEO ubicado en la calle 33 y 34 con Carreras 43 y 44 de la ciudad de Barranquilla, invocando como causal de terminación la falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados dentro de los períodos Noviembre y Diciembre de 2014, como los cánones de arriendo ocasionados desde Enero de 2015 a Julio del año 2019, comprendido dentro de los linderos descrito en el certificado de tradición del inmueble que se anexo con la demanda.

2º) En consecuencia de la declaración anterior, ordénese la restitución a favor de la demandante, sobre el Inmueble Arrendado, el local comercial 118 del Centro Comercial Súper Galería EL PASEO ubicado en la calle 33 y 34 con Carreras 43 y 44 de la ciudad de Barranquilla, donde sus linderos son: área privada de 23.40 M2., 1º Piso: consta de un salón de ventas y la escalera de acceso, área privada de 13.80 M2, altura libre 2.40 metros cuyas medidas y linderos son: NORTE: 2.40 metros entre los puntos (45-47) en línea recta, SUR: 2.40 metros entre los puntos (44-46) en línea recta. ESTE: 5.75 metros entre los puntos (46-47), en línea recta, OESTE: 5.75 metros entre los puntos (44-45). NADIR: linda con terreno y cimentación. CENIT: linda con el mezzanine en medio losa entre piso; MEZZANINE: consta de un espacio para deposito u oficina, un baño, área privada de 9.60 m2 altura libre 2.40 metros. Medidas y linderos: NORTE 240 metros entre los puntos (47-45), en línea recta, SUR: 240 metros entre los puntos (44-46) en línea recta, ESTE: 4.00 metros desde los puntos (46-47) en línea recta, OESTE: 4.00 metros los puntos (44-45) en línea recta. NADIR: linda con la primera planta de este mismo local, en medio losa de entre piso, CENIT: linda con local 218 en medio losa de entre piso.

3º) Para la práctica de la diligencia, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso al señor ALCALDE LOCAL DEL NORTE, CENTRO HISTORICO DE BARRANQUILLA, quien a su vez designará al funcionario que le corresponda por jurisdicción para que proceda de conformidad y se sirva diligenciarlo en el menor tiempo posible.

4º) Por secretaría elabórese y remítase el despacho comisorio a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento.

5º) Condénese en costas a la parte demandada, tal como lo establece el Art. 365 del C.G.P., las cuales se liquidarán por secretaría.

6º) Fijar como valor de las agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/L COL. (\$908.526) a cargo de la parte demandada y en favor de la parte demandante, en virtud de lo ordenado en el Artículo 5 Numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 proferido por El Consejo Superior de la Judicatura, equivalentes a 1 SMMLV

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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: **f7d3cea2f4a33c03f66f4f4e4b4e9ff2416e6cce0c3278873338b5d5963fb450**

Documento generado en 02/11/2021 01:00:31 PM

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