



RADICACIÓN 080014189008-2022-00905-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: FINANCAR SAS NIT. 800.195.574-4
DEMANDADO: KARINA PAOLA GUTIERREZ ROMERO CC. 39.460.443

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA JUNIO SIETE (07) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

INFORME SECRETARIAL

Señor Juez, a su despacho el presente proceso verbal de restitución de inmueble, en la que la parte accionante solicita dictar sentencia ordenando la restitución.

Juzgado Octavo (8°) De Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Barranquilla, junio siete (7) de dos mil veintitrés (2023).

Teniendo en cuenta informe secretarial, y revisado el expediente se evidencia lo siguiente:

Que la señora KARINA PAOLA GUTIERREZ ROMERO CC. 39.460.443., suscribió, el contrato de arrendamiento, sobre un inmueble destinado a vivienda en la Carrera 68 No. 74 - 80 Apartamento 0827 - Conjunto Residencial Oasis, de la ciudad de Barranquilla

Que el precio del canon de arrendamiento se pactó en la suma mensual de \$1.075.000.oo. mas administración por valor \$175. 000.oo., pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Que la demandada, incumplió el contrato, específicamente en lo concerniente a los cánones, al estar en mora de pagar los cánones completos de los siguientes meses: febrero a octubre de 2022 discriminado así:

	Canon	Administración
Febrero 2022	\$ -	\$ 175.000
Marzo 2022	\$ 300.289	\$ 175.000
Abril 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Mayo 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Junio 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Julio 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Agosto 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Septiembre 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000
Octubre 2022	\$ 1.075.000	\$ 175.000

III. ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto de fecha 14 de marzo de 2023., esta Agencia Judicial profirió auto que admitió la presente demanda.

El apoderado judicial de la parte demandante, procedió a realizar la notificación a la parte demandada, de forma personal como lo señala el Art.8 de la ley 2213 de 2022, aportando las respectivas constancias de notificaciones personal, quien dejó vencer el traslado sin que se propusieran excepciones dentro del término legal

III. 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 la DÉCIMA SEXTA lo siguiente:

“CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b.) El cambio de destinación del inmueble. c.) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d.) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representan peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e.) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f.) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g.) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h.) Las demás previstas en la Ley.

PARAGRAFO: son causales de terminación del contrato en forma unilateral por el arrendador y por parte las consagradas en la ley 820 de 2003.”

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 artículo 8 de la ley 2213 de 2022 establece:

ARTÍCULO 8°. 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 y 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 ibidem 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 FINANCAR SAS NIT. 800.195.574-4., en calidad de arrendador contra el demandado KARINA PAOLA GUTIERREZ ROMERO CC. 39.460.443., 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 DÉCIMA SEXTA las partes acordaron la terminación del presente contrato a favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b.) El cambio de destinación del inmueble. c.) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d.) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representan peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e.) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f.) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del arrendatario. g.) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h.) Las demás previstas en la Ley.

La parte demandante, como causal para exigir la restitución del bien mueble arrendado, invocó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, más las costas y gastos del presente proceso.



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 5 de enero de 2022, entre FINANCAR SAS NIT. 800.195.574-4, en calidad de arrendador y la demandada KARINA PAOLA GUTIERREZ ROMERO CC. 39.460.443., en calidad de arrendatario, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración.
2. En consecuencia, ordenar la restitución del bien inmueble arrendado a favor del demandante, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 68 No. 74 - 80 Apartamento 0827 - Conjunto Residencial Oasis, de la ciudad de Barranquilla, identificado con Certificado de Libertad y Tradición N° 040510236., comprendido dentro de los siguientes linderos: Noroeste: mide ciento diez metros con cuarenta centímetros (110.40 mts) en línea quebrada así: veinte metros (20,00 mts) en su lado menor con terrenos de la telefonica y noventa metros con cuarenta y cuatro centímetros (90,44 mts) linda con el lote C hoy parte de la carrera setenta (kra 70); suroeste: mide ciento diez metros con veinti cinco centímetros (110,25 mts), linda con la carrera sesenta y ocho (kra 68); sureste: mide 80 metros con seis centímetros (8006 mts) en línea quebrada así: por su lado menor veinte metros (20.00 mts), linda con terrenos de la telefonica y por su lado menor sesenta metros con seis centímetros (60,06 mts) linda con lote C hoy calle setenta y cuatro (calle 74); noroeste: mide setenta y nueve metros con sesenta y ocho centímetros (79.68 mts).
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, librese 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
JUEZ,

YURIS ALEXA PADLLA MARTINEZ.

A.N.Q.

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: **7caa570ca03fcc860d1612b6b7da64e355d81152b566e37275bfc0da4d6ea086**

Documento generado en 07/06/2023 02:52:32 PM

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