



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO NOVENO (009) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA
(Antes Juzgado Dieciocho Civil Municipal Oral De Barranquilla)

Notificado Estado electrónico No. 14 de fecha abril 25 de 2022

RADICADO: 08001418900920210071400
PROCESO: VERBAL –RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SEGEBRE S.A.S NIT. 900.359.999-9
DEMANDADO: VICTOR MANUEL BARROS AREVALO C.C. 12.624.217

BARRANQUILLA, ABRIL DIECIOCHO (18) DE DOS MIL VENTIDOS (2022)

1

ASUNTO

Se procede a proferir sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado promovido por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SEGEBRE SAS quien actúa por medio de apoderado judicial, contra VICTOR MANUEL BARROS AREVALO a fin de que fuera condenado a restituir el bien inmueble ubicado en la CALLE 44 Nro. 44 -61 Edificio Caribbean Apto 307 Piso 3 Bloque B de esta ciudad.

ANTECEDENTES

La parte demandante INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SEGEBRE SAS por medio de apoderado, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra VICTOR MANUEL BARROS AREVALO, la demandada tiene como argumento que el día 11 Julio de 2011 se suscribió entre las partes un contrato de arriendo sobre el inmueble ubicado CALLE 44 Nro. 44 -61 Edificio Caribbean Apto 307 Piso 3 Bloque B de esta ciudad.

En el contrato se pactó un canon mensual por la suma de (\$400. 000.00) que serían pagados dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad, canon al cual le hicieron los incrementos legales anuales, el cual hasta el año 2021 fue la suma de \$512.359.00 Sin embargo, los arrendatarios no han cancelado los cánones de arriendo desde el mes de septiembre de 2019 hasta julio de 2021.

Con fundamento en los antecedentes narrados, la parte demandante solicita básicamente lo siguiente:

- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio sobre el inmueble ubicado en la CALLE 44 Nro. 44 -61 Edificio Caribbean Apto 307 Piso 3 Bloque B de esta ciudad.
- Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la parte demandada restituir el inmueble en cuestión y la entrega física.
- Que se condene en costas a la parte demandada.

SINTESIS PROCESAL

Por auto de fecha 27 de octubre de 2021 se admitió la demanda; Se dispuso la notificación de dicha providencia, al demandado, la cual se surtió por aviso de conformidad con lo establecido en el decreto 806 de 2020. Quien guardó silencio, dejando vencer el término para proponer excepciones.

Tramitado el proceso en legal forma, sin que se observe causal de nulidad alguna, se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales.

Mediante Acuerdo No. PCSJA19-11430 El Juzgado 18 Civil Municipal de Barranquilla fue transformado transitoriamente en Juzgado 009 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, transformación prorrogada por los acuerdos PCSJA19-11256 y PCSJA20-11663.

04

Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edif. Palacio de Justicia
Email: j09prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link ventanilla virtual: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-de-pequenas-causas-y-competencia-multi-barranquilla/atencion-al-usuario>

Barranquilla – Atlántico – Colombia





Notificado Estado electrónico No. 14 de fecha abril 25 de 2022

Para que el juzgador pueda fallar un proceso, es necesario que concurren en él los llamados presupuestos procesales que permiten resolver tanto las pretensiones del demandante como lo alegado eventualmente (de ser el caso), por la parte demandada en la contestación de la demanda o excepciones, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación tanto activa como pasiva.

En el caso que nos ocupa se observa que las partes están formadas por personas natural y jurídicas quienes comparecieron al proceso; éste despacho es competente en razón del lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y por el valor objetivo de la cuantía de las pretensiones; y, por otra parte, la relación sustancial de las partes las legitiman como extremos del litigio.

2

2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico (artículos 1973, 1977, 2028, 2037 C. Civil y 518 a 524 C. de Comercio).

Siendo bilateral el contrato de arrendamiento, desde luego que genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, resulta patente que, en principio, a favor del contratante que ha cumplido su compromiso o que se ha allanado a cumplirlo, se ha establecido la acción alternativa consagrada en el segundo inciso del artículo 1546 del C. Civil para cuando el otro contratante no ha cumplido lo pactado. Empero, conviene observar, que por cuanto el contrato de arrendamiento es de los que la doctrina llama de tracto sucesivo o de ejecución continuada, después de que él haya empezado a ejecutarse, en caso de que la parte fiel a su compromiso opte, si la otra incumple, porque el convenio no se continúe ejecutando, la acción que tiene no es propiamente la de resolución, aun que así lo llame el legislador, si no la de terminación, expiración o cesación. En efecto, si el arrendatario ya ha gozado de la cosa tomada por él en arrendamiento, no sería posible borrar esos efectos ya incorporados al pasado, para volver las cosas al estado anterior. No sería posible entonces, en virtud de la naturaleza de las cosas, hacer cesar el contrato retroactivamente. Por ello, los efectos de la decisión judicial en tal caso se producen ex nunc (hacia el futuro) y no, ex tunc (hacia el pasado o retroactivamente).

Entonces para poder ejercitar airosamente esta acción “actio ex contractu”, menester es aportar la prueba del acuerdo de voluntades de donde dimana, síguese, en desarrollo del principio onus probandi incumbit actori, que el demandante tiene a su cuidado el peso de aducir la plena prueba de la fuente donde nace el derecho que reclama (prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato).

C.- MORA EN EL PAGO - EL DESHAUCIO

El artículo 2035 de C. Civil literalmente preceptúa:

“La mora de un periodo entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador después de dos reconveniones, entre las cuales medien a los menos cuatro días para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no pasara de treinta días.”

Claro está, que si en el contrato de arrendamiento el arrendatario renuncia en forma expresa a dichos requerimientos, por ser una renuncia válida con arreglo al principio de la autonomía de la voluntad (1602 ejúsdem), y de orden privado se coloca en mora desde el momento mismo en que deja de cumplir con su

Mediante Acuerdo No. PCSJA19-11430 El Juzgado 18 Civil Municipal de Barranquilla fue transformado transitoriamente en Juzgado 009 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, transformación prorrogada por los acuerdos PCSJA19-11256 y PCSJA20-11663.

04

Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edif. Palacio de Justicia
Email: j09prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link ventanilla virtual: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-de-pequeñas-causas-y-competencia-mul/barranquilla/atencion-al-usuario>

Barranquilla – Atlántico – Colombia





Notificado Estado electrónico No. 14 de fecha abril 25 de 2022

obligación en el plazo indicado en el contrato. Amén, de las permisiones previstas en el artículo 424-2 del Código de Procedimiento Civil, (art 384 C.G.P) es viable que las partes en el contrato mismo renuncien expresamente al desahucio de que trata el artículo 2011 del C. Civil, a los requerimientos privados o judiciales exigidos por el mentado artículo 2035.

Y en lo que concierne al desahucio de los seis meses de que trata el artículo 520 del Código de Comercio, referente a arrendamiento de locales comerciales, preciso es tener en cuenta y enfatizar que comprende solamente los numerales 2 y 3 del artículo 518 del mismo Código, más en manera alguna se refiere al incumplimiento del contrato, causal esta alegada en el sub examine.

De igual forma, resulta necesario precisar que los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC (**art 384 C.G.P.**) de manera general contienen una regla según la cual los demandados dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, para ser oídos, tienen que consignar los cánones que supuestamente adeudan o en su defecto, demostrar que ya los cancelaron. Ahora bien, esa misma disposición en su párrafo 1º establece que a la demanda de esta clase de procesos deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento. (subrayado fuera de texto)

Se deduce, por tanto, que la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición.

DEL CASO CONCRETO:

Análisis del Caso Concreto

Descendiendo al caso bajo estudio, se encuentra que la parte demandante invoca como causal de terminación del contrato de arriendo el incumplimiento en el pago de los cánones de arriendo, desde septiembre de 2019 hasta julio de 2021.

En principio, tenemos que la parte demandante probó la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, tal como consta en el contrato de arrendamiento allegado al expediente, el cual fue celebrado desde el 11 de julio 2011, donde fungen como arrendador INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SEGEBRE S.A.S y arrendatario VICTOR MANUEL BARROS AREVALO

De acuerdo al texto del documento aportado las contratantes pactaron como canon actual la suma de (512.359.00 o) pagaderos en cada período mensual, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Suma que se fue incrementando con los reajustes anuales.

En el caso examinado, al indicar la parte demandante como causa fáctica para la terminación del contrato el incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones de arriendo pactados en el contrato a partir de septiembre de 2019 hasta julio 2021; y en concordancia con el numeral 1º del Artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y la mora en el pago del canon de arrendamiento constituye estos hechos a su favor una afirmación indefinida al tenor del artículo 167 del C.G.P., relevándolo de la carga probatoria a fin de demostrar dicha afirmación, por lo que se invierte en ese sentido la carga contra el demandado quien deberá en el acápite probatorio dirigir pruebas para lograr infirmar lo dicho.

Trascurridas las demás etapas del proceso, la parte demandada se mantuvo en situación de incumplimiento, aunado al hecho de la falta de contestación de la demanda, motivo por el cual el Despacho procede a dictar sentencia, conforme a las normas legales.

Mediante Acuerdo No. PCSJA19-11430 El Juzgado 18 Civil Municipal de Barranquilla fue transformado transitoriamente en Juzgado 009 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, transformación prorrogada por los acuerdos PCSJA19-11256 y PCSJA20-11663.

04

Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edif. Palacio de Justicia
Email: j09prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link ventanilla virtual: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-de-pequeñas-causas-y-competencia-mul/barranquilla/atencion-al-usuario>

Barranquilla – Atlántico – Colombia





Notificado Estado electrónico No. 14 de fecha abril 25 de 2022

Ante el silencio legal de la parte demandada, probado el vínculo jurídico contractual de las partes y la no cancelación de los cánones de arriendo por parte del ejecutado, son motivos suficientes para considerar demostrada la causal que determina la respectiva acción restitutoria, razón por la cual la pretensión esgrimida en ese sentido está llamada a prosperar.

4

EL JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA- ATLÁNTICO, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

1. Declárese terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SEGEBRE S.A.S en calidad de arrendador por medio de apoderada judicial, y en calidad de arrendatario VICTOR MANUEL BARROS AREVALO, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento que se demandan con la pieza fundamental y referida en la presente providencia.
2. Condénese a los demandados VICTOR MANUEL BARROS AREVALO a restituir debidamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento, CALLE 44 Nro. 44 -61 Edificio Caribbean Apto 307 Piso 3 Bloque B de esta ciudad. Cuyas medidas se hayan descritas en el contrato de arriendo.
3. En el evento en que el demandado no haga entrega voluntaria del inmueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenara librar despacho comisorio al señor alcalde de la localidad Norte Centro Histórico de Barranquilla de esta ciudad, para que proceda con el lanzamiento.
4. Condénese al demandado al pago de las costas del proceso, liquidense por secretaria, una vez ejecutoriada la presente decisión.
5. Fíjese la suma de \$350.000.00 por concepto de agencias en derecho, suma que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 2º del art. 365 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
MIGUEL ANGEL TRESPALACIOS ARTEAGA
JUEZ

Mediante Acuerdo No. PCSJA19-11430 El Juzgado 18 Civil Municipal de Barranquilla fue transformado transitoriamente en Juzgado 009 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, transformación prorrogada por los acuerdos PCSJA19-11256 y PCSJA20-11663.

04

Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edif. Palacio de Justicia
Email: j09prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link ventanilla virtual: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-009-de-pequenas-causas-y-competencia-multi-barranquilla/atencion-al-usuario>

Barranquilla – Atlántico – Colombia



Firmado Por:

**Miguel Angel Trespalacios Arteaga
Juez
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **816a29732efcf6f1ba6a1b4c1a0470a2a3aaaa725da327de3daa319de356d36a**
Documento generado en 21/04/2022 04:50:02 PM

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