



RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
RAD. 080014189017-2021-00734-00
DEMANDANTE: CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S
DEMANDADO: SERGIO TRILLO COSTA

JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA. Veinticinco (25) de abril de dos mil ventidós (2022).

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia sin oposición dentro del proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por la entidad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT. 900.685.028-1, representada legalmente por MARIBEL DE LA CANCELARIA MATUTE PINEDA, quien actúa a través de apoderado judicial JAIRÓ ENRIQUE RAMOS LAZARO CC. 5.084.605 y TP No. 76.705 del CS de la J., y en contra SERGIO TRILLO COSTA CC. 518.763.

ANTECEDENTES

En el presente caso el demandante la entidad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT. 900.685.028, representado legalmente por MARIBEL DE LA CANDELARIA MATUTE PINEDA, quien actúa a través de apoderado judicial doctor JAIRÓ ENRIQUE RAMOS LAZARO CC. 5.084.605 y TP No. 76.705 del CS de la J., presento demanda de trámite verbal sumario de restitución de inmueble arrendado contra el señor SERGIO TRILLO COSTA CC. 518.763, para que previos los trámites del proceso verbal se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 58 No. 91-141 Apartamento 804, Edificio Francesca de la ciudad de Barranquilla, celebrado el día 31 de julio de 2018, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, discriminadas así:

	Canon	Administración
Septiembre 2020		\$ 528.000
Octubre 2020	\$ 895.200	\$ 528.000
Noviembre 2020	\$ 895.200	\$ 528.000
Diciembre 2020	\$ 963.910	\$ 528.000
Enero 2021	\$ 963.910	\$ 528.000
Febrero 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Marzo 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Abril 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Mayo 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Junio 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Julio 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Agosto 2021	\$ 963.910	\$ 536.000
Total	\$ 8.722.010	\$ 5.856.000

La demanda se fundamentó en los siguientes;

HECHOS

PRIMERO: Que el día 31 de julio de 2018 la parte demandada suscribió con CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, contrato de arrendamiento sobre el inmueble con dirección Carrera 58 No. 91-141 apartarmaneto 804 Edificio Francesa de la ciudad de Barranquilla.

SEGUNDO: Que en el contrato se pactó el canon mensual de arrendamiento en la suma de \$900.000.00. Las partes convinieron en que los cánones de arrendamiento se pagarían dentro de los primeros 5 días calendario de cada período o mes calendario por parte de los arrendatarios.

TERCERO: Que el arrendatario no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2020, incurriendo así en falta de pago de los cánones correspondientes a los meses de septiembre de 2020 a agosto de 2021.

SINOPSIS PROCESAL

Este despacho, mediante providencia calendada 07 de septiembre de 2021, procedió admitir la demanda, por reunir los requisitos formales contenidos en los artículos 82 y 384, 390, 391 y 392 del C. de G del P. y se dispuso correr traslado de la demanda a los demandados por el término de diez (10) días.

La parte demandada conformada por el señor SERGIO TRILLO COSTA, se notificó de la forma indicada en el artículo 8° del decreto 806 de 2020, quien en el término de traslado de conformidad con lo señalados en los artículos 91 y 391 del CGP, no se opuso a las pretensiones de la demanda, al no contestar la demanda, ni proponer excepciones.

Tramitado el proceso bajo los parámetros legales, se procede a proferir el fallo de instancia respectivo previas las siguientes,





Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Diecisiete de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Distrito Judicial de
Barranquilla, por Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

RAD. 08-001-41-89-017-2019-00411-00 PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN INMUEBLE.

DEMANDANTE: ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK SA

DEMANDADO: LUIS ANDRES JIMENEZ PAEZ, GLADYS ELENA CARABLO ADARRAGA Y JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE

CONSIDERACIONES

Los artículos 1546, 1602, 1973 y 1977 del Código Civil, establecen:

“(…) ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es 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.

ARTICULO 1977. DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.”

El artículo 2° de la Ley 820 de 2003, establece:

“(…) Artículo 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble (…).”

Los artículos 164, 167 y 384 del C.G. del P., establece lo siguiente:

“(…) Artículo 164. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.

Artículo 167. Carga de la prueba.

Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”

“(…) Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:





Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Diecisiete de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Distrito Judicial de
Barranquilla, por Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

RAD. 08-001-41-89-017-2019-00411-00 PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN INMUEBLE.

DEMANDANTE: ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK SA

DEMANDADO: LUIS ANDRES JIMENEZ PAEZ, GLADYS ELENA CARABLO ADARRAGA Y JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE

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 si quiera sumaria.

(...)

3. 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.

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.

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

Indistintamente, el Inciso 2º del artículo 390, señala:

“(…) Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar (...)”.

Tal como lo dice las normas procesales citadas, se constituye una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que por obvias razones son las más interesadas en demostrar los hechos en que apoyan sus pretensiones o excepciones, si son del caso, no olvidando la facultad oficiosa que imponen los artículos 169 y 170 de nuestro estatuto procesal civil, para que el juez decrete pruebas de oficio.

Por otra parte, es una carga de la parte demandante probar la relación contractual existente con relación a la parte pasiva de la demanda, y en el presente caso la entidad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT. 900.685.028-1, representado legalmente por MARIBEL DE LA CANDELARIA MATUTE PINEDA, aportó copia en PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes (Art. 384- Num. 1º del C.G.P., y DEC 806 de 2020), gozando de pleno valor probatorio en el proceso.

Comprobada como se halla la relación jurídica sustancial de las partes en el proceso, corresponde ahora examinar los hechos en que se apoyan las pretensiones de la demanda frente a lo estipulado en el acto jurídico celebrado.

De lo anterior, se desprende que el día 31 de julio de 2018 la parte demandada suscribió con CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, contrato de arrendamiento sobre el inmueble con dirección Carrera 58 No. 91-141 apartarmaneto 804 Edificio Francesa de la ciudad de Barranquilla. En el contrato se pactó el canon mensual de arrendamiento en la suma de \$900.000.00. Las partes convinieron en que los cánones de arrendamiento se pagarían dentro de los primeros 5 días calendario de cada período o mes calendario por parte de los arrendatarios. El arrendatario no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2020, incurriendo así en falta de pago de los cánones correspondientes a los meses de septiembre de 2020 a agosto de 2021.

Por su lado, el numeral 3 del artículo 384 -3 ibídem, proclama que: “Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”.





Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Diecisiete de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Distrito Judicial de
Barranquilla, por Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

SIGCMA

RAD. 08-001-41-89-017-2019-00411-00 PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN INMUEBLE.
DEMANDANTE: ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK SA
DEMANDADO: LUIS ANDRES JIMENEZ PAEZ, GLADYS ELENA CARABLO ADARRAGA Y JAIME MIGUEL BARAJAS SIACHOQUE

La parte demandada conformada por la señora ELSY NOHEMI HERAZO URBINA CC. 32.698.379, se notificó de la forma indicada en el artículo 8° del decreto 806 de 2020, quien en el término de traslado de conformidad con lo señalados en los artículos 91 y 391 del CGP, no se opuso a las pretensiones de la demanda, al no contestar la demanda, ni proponer excepciones.

Así las cosas, probado el vínculo jurídico contractual de las partes y la no cancelación de los cánones de arriendo por parte de los ejecutados, 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.

En mérito de lo expuesto y al no observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, el Juzgado Diecisiete de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la entidad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT. 900.685.028-1, representado legalmente por MARIBEL DE LA CANDELARIA MATUTE PINEDA, en calidad de arrendador, y en contra del señor SERGIO TRILLO COSTA CC. 518.763, en calidad de arrendatarios.

SEGUNDO: Ordénese a la parte demandada SERGIO TRILLO COSTA CC. 518.763, restituir el bien inmueble ubicado en la Carrera 58 No. 91-141 apartamento 804 edificio Francesa en la ciudad de Barranquilla (Atlántico).

TERCERO: Fíjese por concepto en agencias en derecho a favor de la parte demandante la entidad CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT. 900.685.028-1, representado legalmente por MARIBEL DE LA CANDELARIA MATUTE PINEDA, e inclúyanse en la liquidación de costas, de conformidad con las tarifas establecidas en el artículo 5° del ACUERDO PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, en ejercicio de la atribución conferidas por el artículo 366 del CGP, así como la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado, en la suma de \$322.000.00.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ROSMERY PINZÓN DE LA ROSA

JUEZA

JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA.

Constancia: La anterior providencia de fecha 25 de abril de 2022, se notifica por anotación en Estado No. 059 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m., Barranquilla, 26 de abril de 2022.

VANESSA HOYOS DE LEÓN
Secretaría

M.A.



Firmado Por:

Rosmery Pinzón De La Rosa
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 017 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **3bbe833593731feb164ea2dd749f8e05dfae91036ab8a6f6712a0c8b3b23b429**

Documento generado en 25/04/2022 01:23:20 PM

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