



---

**BARANOA, 12 de marzo de dos mil veintiuno (2021).**

**RAD: 08-078-40-89-001-2020-00112-00**

**PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: EVER DE JESÚS OÑORO CONSUEGRA**

**DEMANDADO: LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN**

**ASUNTO: SENTENCIA**

**INFORME SECRETARIAL:** Señora juez, paso a su despacho la presente demanda informándole que la parte demandante en fecha 10 de febrero de 2021, presentó desde el correo [rocofal@gmail.com](mailto:rocofal@gmail.com) solicitud de sentencia. Para su conocimiento y fines pertinentes.

**LA SECRETARIA  
YAMILE JOSEFA SOTO BARRAZA**

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL, BARANOA, 12 DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).**

### 1. ANTECEDENTES

Visto el informe secretarial que antecede y revisado el expediente, procederá el despacho a analizar la solicitud de sentencia presentada por la parte demandante dentro del presente proceso instaurado contra **LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN**, en donde se busca la restitución del bien inmueble situado en la **CALLE 13 N° 19-110** de **BARANOA, ATLÁNTICO** que ocupa la demandada en calidad de arrendataria.

### 2. PETICIÓN

Con base a lo anterior, encontramos que el arrendador **EVER DE JESÚS OÑORO CONSUEGRA** quien se muestra como parte demandante en el presente proceso y quien actúa por medio de apoderado judicial **RODRIGO COHEN FALQUEZ**, señala de manera puntual en el acápite de las pretensiones de la demanda en contra de la arrendataria lo siguiente:

*“1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 328 de abril 2 de 2018, celebrado entre EVER DE JESÚS OÑORO CONSUEGRA y LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida.*

*2. Como consecuencia de la anterior declaración, ordénese la desocupación y entrega del inmueble al demandante.*

*3. De no efectuarse la entrega dentro de ejecutoria de la sentencia, comisionese al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.*

*4. Se condene a la demandada al pago de las costas, gastos del proceso y honorarios profesionales”.*

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL

Revisado el libelo de la demanda, da cuenta el despacho que el contrato de arrendamiento que se aduce en la demanda está respaldado por la **ESCRITURA PÚBLICA N°328** de fecha 2 de abril de 2018, la cual no fue objetada por la contraparte por cuanto no se avanzó hasta la etapa probatoria. Así mismo, es menester detallar la actuación procesal de la siguiente manera:

- El 22 de octubre de 2020 se inadmitió la demanda.



- En fecha 13 de noviembre de 2020 se efectuó control de legalidad y se admitió la demanda.
- En fecha 11 de diciembre de 2020 se surtió el trámite de notificación a la demandada.

#### 4. COMPETENCIA

Tratándose de un proceso **VERBAL-RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** cuyo lugar de ejecución del contrato de arrendamiento es el municipio de **BARANOA, ATLÁNTICO** al igual que por la cuantía, recaería la competencia sobre un **JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL** de esta localidad, calidad que ostenta esta agencia judicial.

#### 5. CONSIDERACIONES

Entrando a definir la naturaleza del asunto bajo estudio, debemos indicar que en esta clase de procesos cuando la causal invocada es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la carga de la prueba corresponde al demandado que en la oportunidad legal puede impugnar tal información presentando recibo o pagos de consignaciones de los meses en mora al demandante, de conformidad con el Artículo 684 que dice:

*“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”*

Por tanto si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación debe acompañar prueba de su cumplimiento con los recibos de pago o consignaciones de los cánones adeudados y de los que se causen dentro en el curso del proceso; esto para llegar a la conclusión de que la ausencia de pago se entiende demostrada como la causal principal que determina la acción impetrada.

En complemento de lo antes mencionado, encontramos pues que la Ley 820 de 2003 “*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*” dispone en el Numeral de su Artículo 22 que dentro de las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato se encuentra lo siguiente:

*“...La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”*

Se puede concluir entonces que el deber del arrendatario no sólo está en efectuar el pago de las rentas, si no que este debe realizarse en la forma, periodo y lugar a la persona convenida de conformidad con los Artículos 1627, 1634 y 1645 de nuestro Código Civil. Satisfaciendo esto, podrá defenderse el demandado con la excepción de pago, exhibiéndose la constancia respectiva como ya se ha señalado anteriormente.

#### 6. CASO CONCRETO

Tenemos entonces que una vez habiendo hecho envío de la demanda en simultáneo con su presentación en fecha 9 de octubre de 2020 a la demandada y habiendo realizado la notificación del auto admisorio del 13 de noviembre de 2020 en fecha 11 de diciembre de 2020, no se allegó por parte de la demandada contestación alguna, frente a lo cual el Artículo 384 del Código General del Proceso señala en su Numeral 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”.*

Que habiendo utilizado para los fines anteriores la dirección de correo electrónico [luzprzy@hotmail.com](mailto:luzprzy@hotmail.com) aportada por el demandante y una vez pasaron los veinte (20) días del traslado señalados en el Artículo 369 del Código General del Proceso sin que se presentara oposición, se despacharan favorablemente las pretensiones de la demanda a favor del demandante **EVER DE JESÚS OÑORO CONSUEGRA**.

En consecuencia, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento que soporta la demanda y se ordenará a **LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN** que en un término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, restituya al demandante el inmueble ubicado en la **CALLE 13 N° 19-110** del municipio de **BARANOA, ATLÁNTICO**.

Así mismo se le prevendrá que en caso de no cumplir con la precitada orden en forma voluntaria, se ordenará la diligencia de restitución respectiva.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE BARANOA – ATLANTICO**, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **EVER DE JESÚS OÑORO CONSUEGRA** como arrendador y **LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN** como arrendataria del inmueble ubicado en la **CALLE 13 N° 19-110** del municipio de **BARANOA, ATLÁNTICO** cuya escritura señala:

*“MATRICULA (S) INMOBILIARA(S): 040 — 328377...MEDIDAS Y LINDEROS: NORTE. — mide Nueve metros veinticinco centímetros (9.25) y linda con la calle en medio, frente a predios de Ignacia de Rodríguez. -SUR:- mide Nueve/metros cincuenta centímetros (9.50) y linda con predios de David Enrique Ortega iglesias.-,ESTE. -mide veinte (20.00) metros y linda con predios de Juan Rodríguez y por el OESTE mide Veinte (20.00) metros y linda con predios que es o fue de la señora Fainoris Esther Duran Pérez.*

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada que en el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, restituya a la parte demandante el inmueble señalado en el numeral primero, so pena de ordenar lanzamiento forzoso por medio de despacho comisorio.

**TERCERO: ELABORAR** y remitir el respectivo despacho comisorio a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE BARANOA** a fin de que se practique la diligencia de lanzamiento, sólo en caso de que la parte demandada no restituya el inmueble de manera voluntaria, de conformidad con lo señalado en el numeral anterior

**CUARTO: FIJAR** como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1.800.000.00)**, de conformidad con el numeral 4° 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.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada **LUZ MARINA PRZYBYLKOWSKI GUZMAN** las cuáles se tasarán por secretaría y deberán incluir las agencias en derecho señaladas en el numeral inmediatamente anterior, de conformidad con el Artículo 365 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



---

**Firmado Por:**

**JOHANA PAOLA ROMERO ZARANTE  
JUEZ  
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE  
BARANOA-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:

**b7ffb3608191f33ea009b404a726d0abae3021a0ce6c71da041c815ae60442a0**

Documento generado en 12/03/2021 02:04:50 PM

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