



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA. Veintinueve, (29) de abril de Dos Mil Veintiuno (2021).

Juez: DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Radicación : 08001-40-53-007-2020-00356-00
Demandante : Asesorar Inmobiliaria del Caribe SAS
Demandado : David Hidalgo Hernández
Jackeline Lacayo Zuluaga
Juan Sebastián Ulloa Bacares
Providencia : sentencia – 29/04/2021

ASUNTO

Procede este despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de menor cuantía (Restitución de Inmueble Arrendado) de la referencia.

ANTECEDENTES

Indica la parte actora que celebró contrato de arrendamiento de local comercial, el 03 de noviembre de 2011, con DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA Y JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202, pactando como canon mensual la suma de \$2.500.000, pagaderos los primeros cinco (5) días de mes de forma anticipada.

El término del contrato que se pactó fue de dos (02) años contados desde el 01 de diciembre de 2011, término que se ha ido prorrogando automáticamente de conformidad con lo estipulado en el contrato en su clausula cuarta.

El canon de arrendamiento para el año en que se presentó la demanda oscila en \$4.559.409 M/te según reajuste acordado por las partes conforme a la cláusula segunda contractual; pagaderos en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, en el domicilio de los arrendadores

La parte demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2020, hasta la fecha de presentación de la demanda.

PETITUM

Solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado con la parte pasiva y en consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien arrendado y se condene al pago de costas del proceso.

ACTUACION PROCESAL

Por auto de fecha 16 de diciembre de 2020, admitió la demanda contra DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA Y JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, se ordenó la notificación a la parte demandada y se le reconoció personería jurídica al apoderado de la parte demandante.

En virtud de lo anterior, procede la parte actora a efectuar el trámite de notificación del auto admisorio de la demanda para lo cual remite notificación personal a través de la empresa de correos SERVICIOS POSTALES DE COLOMBIA S.A.S., de la siguiente forma:

- Al demandado DAVID HIDALGO HERNANDEZ, a través de la guía N° 980275440006. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 15 de febrero de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.
- A la demandada JACKELINE LACAYO ZULUAGA a través de la guía N° 980275440005. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 15

1

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Radicación : 08001-40-53-007-2020-00356-00
Demandante : Asesorar Inmobiliaria del Caribe SAS
Demandado : David Hidalgo Hernández
Jackeline Lacayo Zuluaga
Juan Sebastián Ulloa Bacares
Providencia : sentencia - 29/04/2021 Ordena Terminación del contrato y
Restitución del Inmueble

de febrero de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.

- Al demandado JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, a través de la guía N° 980275440007. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 15 de febrero de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.

Posteriormente, se realizó la notificación por aviso de que trata el artículo 292 del CGP., en la cual se remitió copia del auto admisorio de la demanda de la siguiente forma:

- Al demandado DAVID HIDALGO HERNANDEZ, a través de la guía N° 980280210004. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 17 de marzo de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.
- A la demandada JACKELINE LACAYO ZULUAGA a través de la guía N° 980280210003. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 17 de marzo de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.
- Al demandado JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, a través de la guía N° 980280210002. En certificación expedida por la empresa de mensajería de fecha 17 de marzo de 2021, se advierte que la documentación fue recibida y que si reside en esa dirección.

En ese orden de ideas, es claro que los señores DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA Y JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, pese a estar debidamente notificados de la presente demanda verbal de restitución de inmueble arrendado incoada por ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., no recorrieron el traslado concedido por el Despacho para tal fin.

CONSIDERACIONES

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales concurren a plenitud, por lo que se decide el asunto mediante sentencia de acuerdo con las pretensiones de la demanda, hechos que la fundamentan y las normas de derecho invocadas como soporte.

Es importante aclarar que en principio quien suscribió el contrato de arrendamiento en calidad de arrendador fue el señor BENJAMIN BARRIOS DIAZ, sin embargo, se realizó contrato de cesión entre este y la sociedad ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., quien funge actualmente como arrendador y como parte demandante en el presente proceso.

Para acreditar lo dicho, se aportó contrato de cesión de arredramiento en el que se indica que a partir del 1 de septiembre de 2016, la sociedad demandante fungirá como arrendador dentro del negocio jurídico celebrado entre las partes.

Tratándose de contratos de arrendamiento comercial, se aplican para el procedimiento de restitución en caso de mora, el establecido en la ley civil, pues no existe en el Código de Comercio, norma que señale como adelantar el proceso de restitución cuando se de mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Ello además en aplicación de lo establecido en el artículo 822 del C. de Comercio, según el cual, *“Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en el derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”*.

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Radicación : 08001-40-53-007-2020-00356-00
Demandante : Asesorar Inmobiliaria del Caribe SAS
Demandado : David Hidalgo Hernández
Jackeline Lacayo Zuluaga
Juan Sebastián Ulloa Bacares
Providencia : sentencia - 29/04/2021 Ordena Terminación del contrato y
Restitución del Inmueble

Para que se entienda configurado un contrato de arriendo deben estar identificados:

- El nombre del arrendador
- el nombre del arrendatario
- El precio del canon de arriendo
- El inmueble objeto del contrato cuyo goce se entrega al arrendatario.

En virtud de lo anterior, tenemos que le corresponde al arrendador, ceder el goce de la cosa arrendada y al arrendatario en virtud de él, pagar el precio determinado en la forma y término convenido en el contrato teniendo en cuenta que las cláusulas que establecen los cánones a pagar, están consignadas en el acuerdo y son plenamente exigibles desde la vigencia del mismo, luego entonces, es prudente traer a colación que la obligación principal del arrendatario, es la de cancelar los cánones en la oportunidad y forma convenida.

En el caso sub examine, la parte demandante, allega contrato de arrendamiento donde se encuentran identificados los elementos que lo configura, por lo que se impetra demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA Y JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento pactados en el contrato suscrito entre las partes el 01 de diciembre de 2011 respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad, pues señala la

En caso de incumplimiento por parte del arrendatario, el arrendador puede solicitar la restitución del bien que cedió en arriendo, según los trámites señalados en el artículo 384 del C.G.P., por el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

En el caso sub iudice, tenemos que el contrato celebrado entre las partes el 01 de diciembre de 2011, se fue renovando anualmente y en consecuencia de esto, se realizaban los ajustes al canon de arrendamiento en virtud de la cláusula segunda, los cuales serían pagaderos en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, en el domicilio de los arrendadores, según informa el demandante y se desprende del contrato allegado.

Ahora bien, la parte actora señala el incumplimiento del contrato por el no pago de los cañones de arrendamiento de los meses de enero a agosto del año 2020, por valor de \$ \$4.559.409 cada uno, razón por la cual la sociedad ASESORAR INMOBILAIRIA DEL CARIBE S.A.S., alega como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento la mora referenciada anteriormente.

La mencionada causal y negación de pago realizada por el arrendador invierte la carga de la prueba, por lo que correspondiendo a los demandados probar que efectivamente cancelaron todos y cada uno de los cánones de arrendamiento en su debida oportunidad..

La Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, manifestó:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Radicación : 08001-40-53-007-2020-00356-00
Demandante : Asesorar Inmobiliaria del Caribe SAS
Demandado : David Hidalgo Hernández
Jackeline Lacayo Zuluaga
Juan Sebastián Ulloa Bacares
Providencia : sentencia - 29/04/2021 Ordena Terminación del contrato y
Restitución del Inmueble

el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

(...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.”

El numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., señala que, *“En 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”.*

Estamos entonces en este caso en presencia de un contrato de arrendamiento de local comercial lo cual supone que el mismo se rija por lo preceptuado en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio. Para probar su dicho, el demandante allegó el contrato de arrendamiento de fecha 01 de diciembre de 2011, suscrito entre BENJAMIN BARRIOS DIAZ en calidad de arrendador y DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA Y JUAN SEBASTIAN ULLOA BACARES en calidad de arrendatarios respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad, pactando como canon mensual la suma de \$2.500.000, pagaderos los primeros cinco (5) días de mes de forma anticipada.

Los demandados pese a estar debidamente notificados del auto admisorio de la demanda tal y como se indicó en párrafos anteriores, no recorrieron el traslado concedido por el Despacho, esto es, no presentaron contestación ni excepciones oponiendo a las pretensiones de la demandad, de tal suerte que la etapa procesal pertinente es proferir sentencia dentro de la causa toda vez que no es necesario decretar prueba de oficio para desvirtuar las pretensiones, tal como lo dispone el artículo 384, numeral 3°, del CGP, según el cual, *“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”.* (Resalta el Juzgado).

Finalmente se dará aplicación a lo establecido en el artículo 365 del CGP; esto es, se condenará en costas a la parte demandada, así como también se fijarán las agencias en derecho en la forma dispuesta en el artículo 366, numeral 4° del CGP, según el cual para la fijación de las agencias en derecho se debe tener en cuenta los Acuerdos que expida el Consejo Superior de la Judicatura, en este caso, el Acuerdo PSAA 16-10554 de agosto 05 de 2016, por lo que en atención al artículo 5°, numeral 1°, literal b), se fija la suma de \$ 908,526.00, correspondiente a un salario mínimo.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S., en calidad de arrendador en virtud de cesión del contrato que le hiciera, BENJAMIN BARRIOS MUNIVE en nombre propio y como propietario de BBM ASEOSRAR, y DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGAY UAN SEBASTIAN ULLOA BACARES, actuando en calidad de

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)
Radicación : 08001-40-53-007-2020-00356-00
Demandante : Asesorar Inmobiliaria del Caribe SAS
Demandado : David Hidalgo Hernández
Jackeline Lacayo Zuluaga
Juan Sebastián Ulloa Bacares
Providencia : sentencia - 29/04/2021 Ordena Terminación del contrato y
Restitución del Inmueble

arrendatarios sobre inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119350 ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad.

2. ORDENAR a los señores DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGAY UAN SEBASTIAN ULLOA BACARES como arrendatarios, que restituyan en favor de la sociedad ASESORAR INMOBILIARRIA DEL CARIBE S.A.S., en calidad de arrendadora, el bien inmueble -local comercial- inidentificado con matrícula inmobiliaria N° 040-119350, ubicado en la carrera 46 N° 82-202 de esta ciudad.
3. CONDENAR en costas a la parte demandada y liquidarlas conforme lo establece el artículo 366 del CGP.
4. Fijar la suma de \$ 908,526.00, por concepto de agencias en derecho en favor de la parte demandante, y a cargo de la parte demandada, según lo determinado por el artículo 366 núm. 4 del CGP, y de acuerdo a los límites establecidos en el Acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016.
5. Ejecutoriada esta sentencia archívese el expediente.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL
Jueza**

Firmado Por:

**DILMA CHEDRAUI RANGEL
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL BARRANQUILLA**

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:
27c1f860422ebb73744b5d766ac7174d9eb121f95fafd2e94a63695b25a55415
Documento generado en 29/04/2021 09:41:48 AM

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