



RADICADO: 08 001 40 53 008 2023 00491-00  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA NIT 890.102.508-7  
DEMANDADO: ALEXIS DUARTE ALBARRACIN CC 13.271.595

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA. ENERO DIECINUEVE (19) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).**

**I ASUNTO**

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA, a través de apoderada judicial, contra ALEXIS DUARTE ALBARRACIN.

**II PRETENSIONES**

La parte demandante solicitó que se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito con ALEXIS DUARTE ALBARRACIN, sobre el inmueble ubicado en la calle 32 # 38-55 segundo piso, de la ciudad de Barranquilla, y se condene a la parte demandada a restituir el bien inmueble a que se refiere dicho contrato, y al pago de las costas del proceso.

**III FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que el día 26 de diciembre de 2014, la parte demandada suscribió con INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA, contrato de arrendamiento sobre el inmueble con dirección Calle 32 # 38-55 Segundo piso, de la ciudad de Barranquilla

Afirma que en el contrato se pactó el canon mensual de arrendamiento en la suma de \$1.100.000, los cuales se pagarían dentro de los 5 primeros días de la respectiva mensualidad por parte de los arrendatarios, sin embargo, la parte demandada no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2023, incurriendo así en falta de pago de los cánones correspondientes a los meses de mayo de 2023 a junio de 2023.

Sostiene que los montos adeudados por el arrendatario por concepto de canon de arrendamiento al corte del 27 de junio de 2023 ascienden a \$5.524.498.

**IV PROBLEMA JURÍDICO**

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para dar por terminado el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto de la Litis y en consecuencia ordenar su restitución.

**V ACTUACIÓN PROCESAL**

El trámite del proceso verbal de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada ALEXIS DUARTE ALBARRACIN, personalmente mediante correo electrónico entregado el día 25 de



agosto de 2023, de conformidad con el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

## VI CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: En efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y domicilio de la parte demandada. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“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.”*. En igual sentido, el artículo 2° de la ley 820 de 2003 proclama que: *“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.”*.

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

En el caso bajo examen, la parte demandante convocó a la parte demandada (arrendatario) a un proceso verbal de restitución para que hiciera entrega de los bienes descritos en la demanda.

Como bien es sabido, el artículo 164 del CGP señala que: *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”*, consagrándose así un estado de necesidad probatoria para que el operador judicial pueda proferir un fallo judicial de instancia, siendo que dichas pruebas producidas en el proceso son de vital importancia para llevar un grado de certeza o convencimiento al funcionario judicial, acerca de los hechos base, ya sea de las pretensiones, excepciones, etc.

Por su parte, el artículo 167 ibídem, estipula que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*, constituyéndose 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 soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso.

En ese orden de ideas, el artículo 384 del CGP, concerniente a la restitución del inmueble arrendado, señala en el numeral 1º que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria.”*.

De manera, que le incumbe a la parte demandante en primer lugar, probar en esta clase de proceso la relación contractual existente con respecto a la parte pasiva de la demanda, y para ello se allegó el contrato suscrito entre INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA, en calidad de arrendador y ALEXIS DUARTE ALBARRACIN, en calidad de arrendatario, obrante con los anexos de la demanda.

En el sub-exámine, la parte demandante invoca como causal de la acción de restitución, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde mayo de 2023.

En armonía con lo anterior, en el contrato de arrendamiento se estableció taxativamente las causales para dar por terminado unilateralmente, por parte del arrendador, y al respecto la cláusula 16 en su literal c, dispone como tal: *“el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato”*.

Al respecto, como ya se dijo, la demanda fue notificada a la parte demandada, quien transcurrido y vencido el término legal, no hizo uso del traslado que consagra la ley para estos casos, según lo preceptuado en el artículo 369 del CGP, para oponerse a las pretensiones.

Ante el silencio legal de la parte demandada y al estar demostrado el vínculo jurídico - contractual de las partes, son motivos por los cuales este Despacho considera demostrada la causal que determina la respectiva acción y de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 de la norma procesal civil que dispone: *“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*, por lo que dicha pretensión está llamada a prosperar y así se indicará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## VII RESUELVE

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA, en calidad de arrendador, y ALEXIS DUARTE ALBARRACIN en calidad de arrendatario.
2. Ordenar la restitución a favor de INMOBILIARIA SALOMON SALES Y CIA SA, del bien inmueble ubicado en la calle 32 # 38-55 segundo piso en la ciudad de Barranquilla.
3. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla, para dar cumplimiento a la diligencia de lanzamiento, con facultades para subcomisionar en la alcaldía de la localidad



donde se ubica el inmueble o a la autoridad que estime pertinente, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia. Librese el despacho comisorio de rigor.

4. Condenar en costas a la parte demandada.
5. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 3 SMMLV (Art. 366 Núm. 4° del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO**  
**JUEZ**