



RAD: 08001-41-89-016-2019-00457-00

RADICADO: 08001-41-89-016-2019-00457-00
DEMANDANTE: LUIS GERARDO ARRIETA VÉLEZ
DEMANDADO: NOHORA ANAIS FABIAN PABON
TIPO DE PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

JUZGADO DIECISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA. Barranquilla, diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020)

Tramitada las etapas que conforman el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, corresponde emitir la decisión que clausure la instancia de la actuación de la referencia.

1. ANTECEDENTES:

1.1 DEMANDA:

La parte demandante Luis Gerardo Arrieta Vélez promovió la presente acción de RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado en contra de Nohora Anais Fabian Pabon con el propósito que mediante esta acción, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el día 12 de junio de 2017 entre Luis Gerardo Arrieta Vélez como arrendador y la señora Nohora Anais Fabian Pabon como arrendataria, debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2019.
2. Que se decrete la restitución del bien inmueble arrendado ubicado en la calle 53 # 9D – 75 Conjunto Torres de la Macarena de esta ciudad, al demandante Luis Gerardo Arrieta Vélez, comisionándose al funcionario correspondiente para la práctica de la diligencia de entrega.
3. Que no se escuche a la demandada Nohora Anais Fabian Pabon hasta tanto consigne los cánones adeudados correspondientes a los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2019, y los que se llegaren a causar.
4. Que se condene a la demandada en costas y agencias en derecho.

Las anteriores pretensiones, fueron sustentadas en los hechos que se sintetizan así:

1. El demandante Luis Gerardo Arrieta Vélez celebró el día 12 de junio de 2017, contrato de arrendamiento con la señora Nohora Anais Fabián Pabón, sobre el inmueble destinado para vivienda urbana ubicado en la calle 53 # 9D – 75 Conjunto Torres de la Macarena de esta ciudad.



2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (01) año contado a partir del día 12 de junio de 2017, en virtud del cual la arrendataria se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de \$600.000.00 mensual, dicho valor debía ser pagado los primeros cinco (05) días de cada mensualidad.
3. La demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto de 2019, más los servicios públicos domiciliarios.

1.2. ADMISIÓN Y LITIS CONTESTATIO:

Por reparto nos correspondió el conocimiento de la presente acción, siendo admitido mediante auto de fecha 08 de noviembre de 2019 y se le imprimió el trámite del proceso verbal.

La demandada Nohora Anais Fabián Pabón, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 12 de febrero de 2020,^(fl.14) sin formular oposición dentro del término de traslado de la demanda.

La demandada no se opuso en oportunidad a las pretensiones, no acompañó las pruebas de las consignaciones de los cánones que el demandante alega que se le deben, como tampoco se efectuaron los pagos de los cánones causados en desarrollo del proceso, conforme a lo establecido en el artículo 384 numeral 4 inciso 2-3 del Código General del Proceso, razón por la cual esta agencia judicial procede a dictar sentencia.

Estando dentro de la oportunidad legal y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a proferir el fallo de instancia respectivo previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES.

2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

En atención a la naturaleza del asunto y la cuantía, este Juzgado resulta competente para conocer del litigio; el escrito demandatorio se presentó con el lleno de los requisitos legales; se evidencia la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso respecto a los extremos de la Litis, puesto que las personas que la conforman se hallan exentas de inhabilidad o incapacidad; además, las partes fueron notificadas en legal forma.

2.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce un precio determinado



de acuerdo a lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, de donde se infiere, que es bilateral, oneroso, principal, consensual y generalmente conmutativo.

El contrato de arrendamiento impone una serie de obligaciones, entre ellas, la de pagar el precio o renta convenida (art. 2000 *ibídem*), obligación que es de la esencia, porque sin ella degeneraría en comodato, precio que se puede pagar en dinero o en frutos según el convenio de las partes y dentro del término estipulado.

La consensualidad es una característica dada su naturaleza, sea mueble o inmueble la cosa arrendada, pues este contrato no transfiere el dominio, ni constituye derecho real alguno sobre el bien arrendado, sino que sus efectos son puramente personales y el solo acuerdo de voluntades acerca de la cosa y del precio es suficiente para su perfeccionamiento.

Es de tracto sucesivo por cuanto genera obligaciones de cumplimiento intermitente o continuo, cuya propia naturaleza impide que puedan ser satisfechas de manera instantánea, ya que el arrendador debe proporcionarle al arrendatario en forma continua el goce de la cosa arrendada y éste pagarle el precio a medida que se desarrolla el contrato, es decir que ambas partes les es imposible cumplir sus obligaciones en un solo acto.

Otros de los elementos del contrato de arrendamiento son la cosa arrendada y el precio, por lo que es indispensable que al momento de contratarse exista un bien que el arrendador deba entregar al arrendatario para su disfrute; de otro lado debe existir una obligación por parte del arrendatario de pagar una determinada suma de dinero por concepto de arrendamiento, ya que no de ser se configurarían los elementos propios del contrato de comodato.

3. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

3.1 CAUSAL DE RESTITUCIÓN – MORA

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.

Emerge necesario precisar que el numeral 4º inciso 2º del artículo 384 del C. G. del 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 numeral 1º establece que a la demanda de esta clase de procesos deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento.



RAD: 08001-41-89-016-2019-00457-00

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.

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, obrante a folio 5, el cual fue celebrado con fecha de inicio de 12 de junio de 2017, donde fungen como arrendador el señor Luis Gerardo Arrieta Vélez y como arrendataria la señora Nohora Anais Fabian Pabon.

De acuerdo al texto del documento aportado los contratantes pactaron como canon la suma de \$600.000.00, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período mensual.

En el caso examinado, al indicar la parte demandante como causa fáctica para la terminación del contrato 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. del 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.

Lo que se persigue a través de la aludida disposición es que respecto de los hechos necesitados de prueba y controvertidos en el proceso, se acredite por su afirmante su existencia ('probatio incumbi affirmatio'), pues no de otra manera se generarán las correspondientes consecuencias jurídicas previstas por el legislador, razón por la cual se procederá a su examen de acuerdo con las pruebas aportadas y recaudadas al efecto.

En el sub-judice, la parte pasiva en el curso del proceso, no desvirtuó lo aseverado por la parte actora, pues no formuló medio exceptivo alguno y tampoco demostró el pago de los cánones alegados en mora, por ello se encuentra que las pretensiones de la demanda están llamadas a su prosperidad por mantenerse en situación de incumplimiento la parte demandada.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciséis De Pequeñas Causas y Competencia Múltiple De Barranquilla, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito por el señor Luis Gerardo Arrieta Vélez en calidad de arrendador y la señora Nohora Anais Fabian Pabon en calidad de arrendataria, respecto del bien



RAD: 08001-41-89-016-2019-00457-00

inmueble ubicado en la calle 53 # 9D – 75 Conjunto Torres de la Macarena de esta ciudad, cuyas características, linderos y demás especificaciones obran en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución de inmueble antes descrito dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, a favor del demandante.

TERCERO: DISPONER que en caso de no cumplirse lo ordenado en los numerales precedentes, dicha restitución se efectúe mediante diligencia, para lo cual se comisiona atentamente y con amplias facultades al alcalde de la respectiva localidad de esta ciudad (Reparto), a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. La Secretaría del Juzgado incluya en la liquidación la suma de \$ \$1.000.000,00 m/cte, como agencias en derecho.

QUINTO: ARCHIVARSE el presente proceso, una vez cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA,

LUZ ELENA MONTES SINNING

03

Juzgado Dieciséis De Pequeñas Causas y Competencia Múltiple De Barranquilla
Barranquilla,
Notificado por Estado No.
La Secretaria
Alejandra María Vargas Brochero