



REFERENCIA:	08758-41-89-001-2019-00863-00.
PROCESO:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	OSCAR BAYONA CARRASCAL
DEMANDADO:	JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA

Señor Juez, a su Despacho el proceso verbal de Restitución de Inmueble arrendado, informándole que el demandado se encuentra notificado del auto admisorio de la demanda, procediendo este a contestarla, proponiendo excepciones, advirtiéndose el pago de los cánones de los tres últimos periodos y de los causados en lo sucesivo del proceso. Sírvase proveer.

Soledad, diciembre 11 de 2020.

RP

JANNY GUILLOT POLO
LA SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD, DICIEMBRE ONCE (11) DE DOS MIL VEINTE (2020).

Visto el informe secretarial que antecede, procede el Juzgado a resolver el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de local comercial, instaurado por OSCAR BAYONA CARRASCAL, actuando a través de apoderado judicial en contra de JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA, previo los siguientes,

I. ANTECEDENTES

El demandante OSCAR BAYONA CARRASCAL, a través de apoderado judicial, presentó demanda contra JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA, para que previos los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado de local comercial, se declare la terminación del contrato de arrendamiento firmado entre los integrantes de la Litis, sobre el inmueble ubicado en la calle 54 No. 13C – 53 local 26 Soledad (Atl.), como consecuencia se decrete la restitución del mencionado inmueble y se condene en costas.

Presentada la demanda en debida forma, esta fue admitida por el juzgado el día 25 de noviembre de 2019, y a su vez se ordenó notificar al demandado JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA, observándose que se notificó personalmente en la secretaria del despacho el 18 de diciembre de 2019; en su oportunidad procesal contestó la demanda y propuso excepciones a través de su apoderado judicial, procediendo este Juzgado en auto de fecha 05 de agosto de 2020, requerir al demandado, a fin de que allegara los recibos de pago de los tres últimos cánones de arrendamiento y los demás que se siguieran causado en el transcurso del proceso, sin que a la fecha haya cumplido con lo requerido.

Ahora bien, la demanda se fundamenta en los hechos que en resumen dan cuenta que conforme al contrato de arriendo de fecha 01 de febrero de 2019, la parte demandante, entregó a título de arrendamiento al demandado, el inmueble antes identificado, en el cual convinieron fijar como canon de arrendamiento inicial la suma de \$600.000, que deberían ser cancelados los cinco primeros días de cada período contractual.

Que el demandado incumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, adeudando los meses de abril a septiembre de 2019, y los que se han venido causando desde la formulación del libelo.

Ahora, tramitado el proceso en legal forma y teniendo en cuenta que el numeral 3º. del artículo 384 del C. G. del Proceso, establece, que, si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución, siendo así, se procede a resolver, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales no merecen ningún reparo, durante el proceso no se observan causales de nulidad que vicien lo actuado, no se encuentran oposiciones, ni incidentes.



La causal de terminación del contrato y de la restitución del inmueble invocada por la demandante es la mora en el pago de las cuotas de administración por parte del demandado, correspondientes a los meses de abril a septiembre de 2019 y las que se han seguido causando

Ahora bien, en el presente caso tenemos que se trata de un contrato de vivienda urbana, cuya regulación normativa está contenida en la Ley 820 de 2003, por lo cual a este ordenamiento habremos de remitirnos, a efectos de dormir la controversia planteada.

Preciado lo anterior, y acreditado la existencia del contrato de arrendamiento demandado, es del caso a entrar a determinar si se dan los presupuestos para pedir unilateralmente su terminación, y ordenar la restitución del inmueble objeto del contrato.

Pues bien, el art. 9º de la Ley 820 de 2003, establece que una de las obligaciones del arrendatario, quizás, la principalísima, es pagar al arrendador, el precio del arrendamiento dentro del plazo convenido en el contrato.

A su turno, dispone la precitada ley en su numeral 1º del artículo 22, que es justa causa para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato: la no cancelación por parte del arrendador de los cánones y reajuste dentro el término estipulado.

En el caso que nos ocupa, se alega por la parte demandante, que la arrendataria ha incumplido con su obligación contractual al encontrarse en mora en el pago de los cánones causados de abril a septiembre de 2019, afirmaciones que fueron rebatidas por la demandada, contestando la demanda y formulando oposición a las pretensiones; no obstante, no cumplió con el requerimiento de allegar a este Despacho los recibos de consignación de los tres últimos cánones de arrendamiento y de los que se fueron causando en el transcurso de este proceso, por tal motivo, no resulta procedente darle trámite a lo deprecado por este, al obviar la carga procesal que le correspondía en su defensa como arrendatario frente al proceso de restitución de inmueble arrendado; es decir, no acató lo preceptuado en el artículo 384 del C.G.P No. 4, inciso 2: "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" (Subrayado por fuera del texto original).

Así las cosas, frente la conducta procesal del demandado no queda otra alternativa que fulminar con sentencia favorable a la parte demandante, y condenar en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el art. 384 del C. G. del P, numeral 3º,

Finalmente se señalará la suma de \$198.747, por concepto de agencias en derecho, de conformidad con los parámetros establecidos en el Acuerdo 16-10554 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SOLEDAD, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de febrero de 2019 entre el señor **OSCAR BAYONA CARRASCAL** en calidad arrendador y **JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA**, en su condición arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento que se demanda con la pieza fundamental y los causados con posterioridad a ella.

SEGUNDO: Condénese al demandado **JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA** debidamente desocupado el inmueble dado en arrendamiento, ubicado en calle 54 No. 13C – 53 local 26, de esta ciudad, cuyas medidas y linderos se encuentran determinados en el respectivo contrato de arrendamiento.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad

TERCERO: En el evento que el demandado **JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA** no haga entrega voluntaria del inmueble arriba descrito en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, se ordenara librar despacho comisorio a la Alcaldía Distrital de esta ciudad, para que proceda con el lanzamiento.

CUARTO: Condénese al demandado **JOSE BERNARDO CASTAÑO VALENCIA**, al pago de las costas del proceso, líquidense por secretaria, una vez ejecutoriada la presente decisión.

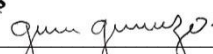
QUINTO: Fíjese la suma de \$198.747, por concepto de agencias en derecho, suma que deberá se incluida en la respectiva liquidación de costas, de conformidad con lo señalado en el numeral 4º del art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


CESAR ENRIQUE PEÑALOZA GOMEZ
EL JUEZ

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SOLEDAD
Por fijación en estado N° 102 del 14/12/2020 se notificó la providencia anterior.

PP


JANNY GUILLOT POLO
Secretaria