



**RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO 54-001-4003-010-2019-00981-00**

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CUCUTA

Cúcuta, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al despacho el proceso de restitución de inmueble arrendado, instaurado por la señora Nora Stella González Medina, a través de mandatario judicial, contra el señor German Darío Romero Contreras, para efecto de dictar la sentencia a que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, a través de su apoderado judicial, que no se escuche al demandado dentro de este proceso, hasta que no demuestre que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento y los recibos de servicios públicos domiciliarios; y que se declare la terminación el contrato de arrendamiento celebrado en septiembre de 2016, de manera verbal, entre los señores GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS y NORA STELLA GONZALEZ MEDINA, respecto del bien inmueble ubicado en la CALLE 15 N°5-27 del barrio el páramo; y que se ordene al demandado restituir a la demandante en el término de cinco (05) días el bien inmueble referenciado; y que en caso de no entregar el inmueble de manera voluntaria, se efectúe la respectiva diligencia de lanzamiento.

PRETENSIONES QUE FUNDAMENTA EN LOS HECHOS QUE SE SINTETIZAN A CONTINUACION:

Que el señor HERNAN GONZALEZ ORDOÑEZ, en su condición de propietario del inmueble ubicado en la CALLE 15 N°5-27 del barrio el páramo de esta ciudad, celebró con la Sociedad Inmobiliaria Luna Pérez Ltda., en causa propia y en representación de sus hermanos RODRIGO GONZALEZ ORDOÑEZ, ANA DE DIOS GONZALEZ ORDOÑEZ y ROSA GONZALEZ ORDOÑEZ el contrato de administración N°119; y que la sociedad inmobiliaria referenciada, en virtud de ese contrato de administración, celebró el primero de mayo de 2004 con el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ya mencionado.

Que en dicho contrato se pactó uso del inmueble, termino de duración y valor del canon de arrendamiento, quedando para el funcionamiento de una carpintería, fijándose como valor mensual del canon la suma de \$350.000.00;

y que el señor ROMERO CONTRERAS, hoy demandado, cumplió con sus obligaciones como arrendatario con la Sociedad Inmobiliaria mencionada hasta el mes de noviembre de 2013, fecha en la que el canon mensual ascendía a la suma de \$440.000.00.

Expresa que el 21 de diciembre de 2013, la Sociedad Inmobiliaria Luna Pérez Ltda., cedió el contrato mencionado a la señora ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ; y que la cesión de dicho contrato de arrendamiento le fue notificada al señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2013, en el que se advertía que a partir del mes de diciembre de 2013, debía entenderse en todo lo relacionado al contrato, con la señora ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ.

Manifiesta que desde el mes de diciembre de 2013, hasta el mes de septiembre de 2016, el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, cumplió con sus obligaciones contractuales con la nueva administradora del inmueble, la señora ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ; y que en el mes de septiembre de 2016, la señora NORA STELLA GONZALEZ MEDINA, celebró con el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, hoy demandado, en su condición de nueva administradora y de manera verbal contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle 15 N° 5-27 del Barrio el Páramo.

Aduce que verbalmente se pactó, que el termino de duración del contrato de arrendamiento era de 12 meses; y el valor del canon mensual de \$440.000.00., los cuales deberían ser cancelados los primeros 5 días de cada mes; y que el señor GERMAN DARIO pagó los cánones de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2017, es decir, que adeuda los cánones a partir del mes de noviembre de 2017; y que a la fecha adeuda 24 meses de arrendamiento.

Expresa que, a pesar de los múltiples requerimientos, el señor GERMAN DARIO, no ha pagado los cánones de arrendamiento que adeuda; y que además de adeudar los cánones de arrendamiento, no ha pagado de manera oportuna los recibos de servicio público domiciliario del mencionado inmueble.

Habiéndose examinado la demanda; y habiéndose inadmitido la misma; una vez subsanada dentro del término legal, el despacho a través de auto de fecha 23 de enero de 2020, admitió la presente demanda, por cumplir con las formalidades de ley; y ordenó tramitarse como proceso verbal de única instancia, donde se ordenó la notificación del auto, y su correspondiente traslado al demandado por el término de 10 días, para que ejerciera el derecho de defensa si lo consideraba pertinente.

El demandado se notificó personalmente del auto admisorio de demanda, en fecha 13 de febrero de 2020; y se le corrió el traslado de ley para que ejerciera el derecho de contradicción; contestación que efectuó el demandado, a través de mandatario judicial, pero de manera extemporánea, donde se opuso a las pretensiones de la demanda; y formuló excepciones de

merito al respecto; y en escrito separado, solicitó se decretara nulidad de lo actuado, por las razones expuestas a los folios (69y70), sobre lo cual, se pronuncio el despacho en auto de fecha 04 de junio del año 2021, donde primeramente el despacho se abstuvo de correr traslado a la parte demandante de las excepciones de merito formuladas por el apoderado judicial de la parte demandada, en razón a la extemporaneidad de la contestación de la demanda; y donde me pronuncié no accediendo a declarar la nulidad solicitada.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Si nos remitimos al escrito de demanda, se puede constatar que la parte demandante, a través de mandatario judicial, pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal, celebrado entre la señora NORA STELLA GONZALEZ MEDINA, en su condición de arrendadora; y el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, en su condición de arrendatario, con respecto al bien inmueble ubicado en la calle 15 N° 5-27 del Barrio el Paramo de esta ciudad; y que como consecuencia de ello, se ordene al acá demandado, restituirle el inmueble referenciado, dentro del término de 5 días; y que en caso de que no haga entrega del bien inmueble de manera voluntaria, se efectúe la diligencia de lanzamiento, para lo cual solicita, que en caso de que el hoy demandado, no pague los cánones de arrendamiento adeudados y los servicios públicos domiciliarios, no sea oído dentro del proceso.

Si examinamos el soporte probatorio allegado por la parte demandante, a través de mandatario judicial, observamos que se allegaron copias del contrato de administración N°119 firmado por el señor HERMAN GONZALEZ ORDOÑEZ, con el representante de la Inmobiliaria Luna Pérez; contrato de arrendamiento firmado entre los coarrendatarios GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS, NUBIA YAMILE PABON CONTRERAS Y OFELIA MEDINA PRECIADO, con el arrendador Inmobiliaria Luna Pérez Ltda.; cesión del contrato de arrendamiento rubricado entre la inmobiliaria mencionada en su condición de cedente, para con la señora ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ en su condición de cesionaria, debidamente notariado; y actas de declaraciones extraprocesales, rendidas en fecha 22 de noviembre de 2019 ante el señor Notario Segundo del Circulo de esta ciudad, por la señora ALCIRA AMPARO GONZÁLEZ GUTIÉRREZ; y por la señora BETTY SARMIENTO CASTILLO, ante el señor Notario Tercero del Circulo de esta ciudad, en fecha 03 de noviembre de 2019.

El articulo 384 del C.G.P., que trata de la Restitución de Inmueble Arrendado, establece de manera textual en su numeral 1°, que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Como lo manifesté anteriormente, la parte demandante soporta esta acción en dos declaraciones extraprocesales, rendidas ante Notarios por las señoras

ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ Y BETTY SARMIENTO CASTILLO, en aplicación de la norma referenciada; y habiéndose notificado de manera personal el demandando del auto admisorio de demanda en fecha 13 de febrero de 2020, se constata que la parte demandada contesto la demanda, se opuso a las pretensiones de la misma; y formuló unas excepciones de mérito, **pero lo hizo de manera extemporánea**, ya que si se observa la notificación personal, se corrobora que se notificó del auto admisorio el día 13 de febrero de 2020; y que los 10 días que le concede la ley para efecto de ejercer el derecho de contradicción, le fenecieron el 27 de febrero del mismo año; y durante este termino legal, la parte demandada no hizo ningún pronunciamiento al respecto por circunstancias que desconozco como titular del despacho, ya que le confirió poder a un profesional del derecho el día 02 de marzo de 2020; y este contesto la demanda el 04 de marzo de igual año; así las cosas, sin dubitación alguna, se infiere que la contestación de la demanda fue totalmente extemporánea, a pesar de habersele entregado en el acto de notificación, el auto admisorio de la demanda, donde en el numeral 3° de la resolutive, se registró el término del traslado, haciéndose alusión a los 10 días que consagra la ley para que ejerciera el derecho de defensa o contradicción, si lo consideraba pertinente.

Por esta razón, como titular del despacho no efectué ningún análisis con respecto al escrito de contestación de demanda, ni con respecto a las excepciones de mérito formuladas, respetando el artículo 13 del C.G.P., que preceptúa, las normas procesales son de orden publico y por consiguiente de obligatorio cumplimiento; y además aplicando el principio procesal de la eventualidad, que consiste en que se deben respetar los términos legales para efecto de no causar caos en el proceso. En conclusión, la presentación de la contestación de la demanda se efectuó de manera extemporánea, por tal razón, se tiene como no presentada; y por ello, no puede ser objeto de análisis.

El artículo 384 del C.G.P., en su numeral 3°, establece de manera textual lo siguiente: Ausencia de oposición a la demanda. **Si el demandado no se opone en el termino de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.**

En razón a este precepto legal, es por lo que estoy en este momento motivando la sentencia a que en derecho corresponda, examinándose únicamente las pruebas que la parte demandante aportó para el efecto; y para ello, debo dejar consagrado en esta motivación, que el contrato de arrendamiento se puede celebrar de manera verbal o escrita, como así lo consagra el artículo 3° de la ley 820 de 2003; y que para efecto de prueba, debe aportarse en el escrito de demanda como lo establece el numeral 1° del artículo 384 del C.G.P..

Si se examina las pruebas que aportó la parte demandante en el escrito de demanda, corroboramos que allego la declaración extra proceso de la señora ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ, persona esta, que conoce desde hace mas de 30 años a la hoy demandante, quien es su prima y quien manifiesta que conoce al hoy demandado desde el mes de diciembre el año 2013, por haber tenido una relación contractual; y que en razón a ese

conocimiento y a las relaciones que tiene con demandante y demandado, le consta que en el mes de septiembre del 2016, se celebró de manera verbal un contrato de arrendamiento entre hoy demandante y hoy demandado, con respecto al inmueble ubicado en la calle 15 N°5-27 del Barrio el Paramo de esta ciudad, pactándose un valor del canon de arrendamiento y duración del contrato.

También allegó la declaración extra proceso de la señora BETTY SARMIENTO CASTILLO, quien manifestó bajo juramento, que conoce de vista trato y comunicación a la hoy demandante, desde el año 2010, por que se encontraba sub arrendada en un local de su propiedad; y que conoce al hoy demandado como arrendatario del inmueble ubicado en la calle 15 N°5-27 del barrio el Paramo de esta ciudad; y que en razón a ese conocimiento y a las relaciones que tiene con la hoy demandante y demandado, le consta que entre ellos se celebró de manera verbal un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ya mencionado, pactándose valor del canon de arrendamiento y duración del contrato.

Estas dos declaraciones extraprocesales, que fueron rendidas ante notario, fueron adjuntas al escrito de demanda en original, rubricadas por el notario publico ante quienes se rindieron; y sobre ello debo manifestar que se aportaron en documentos originales, donde la parte demandante demuestra con cada una de ellas el contrato verbal que celebró con la parte hoy demandada; y sobre los cuales, la parte demandada no hizo ningún pronunciamiento, por cuanto reitero, el pronunciamiento que hizo, lo efectuó a través del escrito de contestación de demanda presentado de manera extemporánea.

Si bien es cierto, en las declaraciones extra proceso, no se hizo alusión al valor del canon pactado, como tampoco a la duración del contrato verbal celebrado, también es cierto que la parte demandante en su escrito de demanda, manifestó que el valor del canon mensual pactado verbalmente fue de \$440.000.00; y que el termino de duración del contrato verbal fue pactado a 12 meses; y que dicho canon mensual debía ser cancelado los primeros 5 días de cada mes; y que el arrendatario, hoy demandado pago los cánones hasta el mes de octubre de 2017; y que adeuda cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2017 a la fecha, sobre lo cual insisto, el arrendatario hoy demandado, no contradijo nada al respecto, por cuanto itero, no presentó contestación de la demanda dentro del término de ley, presumiéndose por ciertos los hechos de la demanda.

Examinándose las pruebas sumarias presentadas, es decir, las declaraciones extra procesos, nos damos cuenta que son convincentes para que como titular del despacho tome decisión de fondo al respecto, es decir para que decida de fondo esta acción y las pretensiones formuladas; ya que a pesar de no ser refutadas por la parte demandada, también debo decir que se encuentran respaldadas por otras pruebas documentales dentro del proceso, donde se evidencia en un principio, que el contrato de arrendamiento celebrado, entre los coarrendatarios GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS (hoy demandado), NUBIA YAMILE PABON CONTRERAS y OFELIA MEDINA PRECIADO, con el arrendador Inmobiliaria

Luna Pérez Ltda., fue cedido, por esta inmobiliaria a la señora **ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ**, en fecha 27 de diciembre de 2013, como obra al folio (03) de este proceso, el cual fue autenticado en sus firmas ante los Notarios Sexto y Séptimo del Circulo de esta ciudad; y donde el cedente, hizo énfasis que los arrendatarios cancelaron el arrendamiento hasta el 30 de noviembre del año 2013, siendo el canon mensual de \$440.000.00; cesión que realizaron sin ninguna responsabilidad del cedente a la entonces cesionaria **ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ**; quien por cierto, es la misma que rinde la declaración extra proceso, soporte de esta acción verbal, ante el señor Notario Segundo del Circulo de Cucuta, en fecha 22 de noviembre del año 2019; luego que es una testimoniante que otorga veracidad, credibilidad al suscrito como titular de este juzgado; quien además, de haber recibido varios cánones de arrendamiento pagados por el arrendatario **GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS**, en las fechas reseñadas del año 2016 (vista a los folios 05 y 06), como cesionaria arrendadora, también nos corrobora la celebración del contrato verbal entre la hoy demandante **NORA STELLA GONZALEZ MEDINA**, con el hoy arrendatario demandado **GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS**.

También debo resaltar, que la parte demandante allega una constancia de fecha 25 de septiembre de 2019, rubricada por el asesor de servicios N°160 de Bancolombia oficina 824 ventura plaza, donde manifiesta que la señora **NORA STELLA GONZALEZ MEDINA** posee con dicha entidad el producto cuenta de ahorro N°593-960011-23, de fecha de apertura 12 de julio de 1993, en estado activa a la fecha de la expedición de la constancia; y además de ello, la parte demandante adjuntó a la demanda como pruebas documentales los registros de 3 operaciones, donde se le depositó a dicha cuenta, es decir, a la cuenta N°59396001123 las cuantías independientes de \$440.000.00, en fechas 06 de septiembre de 2016, 04 de octubre de 2016 y 09 de noviembre de 2016, que correspondían a cánones de arrendamiento y cuyo valor, coincide con el valor del canon de arrendamiento pactado en el contrato verbal y registrado en el numeral 9 del escrito de demanda; y sobre lo cual, la parte demandada no dijo nada al respecto, ya que insisto su contestación de demanda fue presentada de manera extemporánea; como tampoco, dijo nada con respecto a la cesión que se le hizo por parte de la Inmobiliaria Luna Pérez Ltda. a la señora **ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ**, ya que reitero, no hizo pronunciamiento alguno al respecto dentro del término legal que le confería la ley para el efecto.

Si bien es cierto, no existe prueba de la comunicación del escrito de cesión efectuado por la inmobiliaria a la señora **ALCIRA AMPARO GONZALEZ GUTIERREZ**, con respecto al arrendatario, también es cierto que la aceptación puede ser expresa o tácita, como así lo ha sostenido nuestra jurisprudencia patria; y sobre ello, existe prueba documental dentro del proceso, folio 05 y 06 de los pagos que hizo el entonces coarrendatario **GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS** a la cesionaria mencionada; y sobre lo cual, el arrendatario demandado no expresó lo contrario, por cuanto no contesto la demanda dentro del termino legal.

Así las cosas, siendo el soporte de esta acción verbal, las declaraciones extra procesos rendidas por la señoras **ALCIRA AMPARO GONZALEZ**

GUTIERREZ y BETTY SARMIENTO CASTILLO, siendo esta última también convincente para este despacho con respecto a la celebración verbal del contrato de arrendamiento entre la hoy demandante y hoy demandado, en razón a lo manifestado en el escrito de declaración, lo cual no fue refutado por la parte demandada, en razón a lo pluri manifestado en esta motivación; y teniéndose en cuenta que el artículo 384 del C.G.P. consagra como prueba idónea del contrato de arrendamiento la prueba testimonial sumaria; y además de ello, existen las otras pruebas documentales referidas, las cuales no fueron objeto de controversia por parte del hoy demandado; es lo que lleva al despacho, a acceder a las pretensiones de la demanda, en el sentido de declararse en la parte resolutive de este fallo la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre la señora NORA STELA GONZALEZ MEDINA en su condición de arrendadora; y el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS en su condición de arrendatario, con respecto al inmueble ubicado en la calle 15 N° 5-27 del barrio el paramo de esta ciudad, celebrado en septiembre del año 2016, para lo cual se le otorgará un termino de 15 días para que haga restitución del mismo, so pena de procederse a la diligencia de lanzamiento a petición de la parte demandante.

Como consecuencia de esta decisión, se condenara en costas a la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma \$400.000.00.

Decisión que se toma, por cuanto es evidente el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento, ya que no demostró su pago, como tampoco depositó los cánones que se causaron en el curso de este proceso, como lo establece el artículo 384 del C.G.P.; incurriendo en un incumplimiento al contrato verbal celebrado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta (N/S), administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre la señora NORA STELLA GONZALEZ MEDINA en su condición de arrendadora; y el señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS en su condición de arrendatario, con respecto al bien inmueble que se encuentra ubicado en la calle 15 N° 5-27 del barrio el páramo de esta ciudad, cuyos linderos aparecen registrado en el escrito de demanda, en razón a lo motivado.

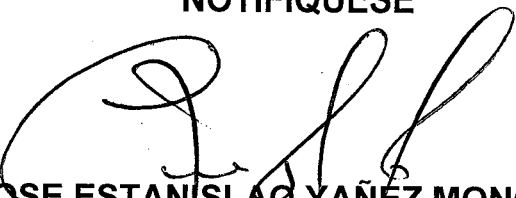
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena al señor GERMAN DARIO ROMERO CONTRERAS en su condición de arrendatario, **RESTITUIR** a la demandante, señora NORA STELLA GONZALEZ MEDINA, en su condición de arrendadora, o a través de su mandatario judicial, el inmueble referido en el numeral anterior, para lo cual se le concede un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del recibo de la respectiva comunicación, para que en forma voluntaria lo haga. **Oficiesele.**

TERCERO: En caso de que voluntariamente la parte demandada no cumpla con la orden anterior, se DECRETA SU LANZAMIENTO FÍSICO, así como el de todas las personas que se encuentren dentro del bien inmueble objeto de acción, para lo cual, se comisionará al señor alcalde municipal de la ciudad de Cúcuta, para que a través de uno de sus inspectores de policía proceda de conformidad, previo libramiento del despacho comisorio con los insertos del caso; y previa solicitud de la parte actora en dicho sentido.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, teniéndose como agencias en derecho las señaladas en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

El Juez,,


JOSE ESTANISLAO YAÑEZ MONCADA.

EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO N°54-001-4003-010-2020-00511-00

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Cúcuta, veinte (20) de abril de dos mil veintidós (2022)

Atendiendo el comunicado, visto a los archivos 101 al 106 de OneDrive, presentado vía correo electrónico por el señor MANUEL IVAN CABRALES TRIGOS identificado con cédula de ciudadanía N°88.285.809, en su calidad de promotor designado, en el cual nos informa que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES-INTENDENCIA REGIONAL BUCARAMANGA mediante auto 2022-NIS-736, admitió el proceso de reorganización abreviada de la SOCIEDAD DE COMERCIALIZACION INTERNACIONAL MANUECABRALES & CIA S.A.S (ver archivo 00106 OneDrive), entidad está la cual funge como parte demandada dentro de este radicado; es en razón a ello, y teniéndose en cuenta que el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, consagra, que a partir de la fecha de inicio del proceso de reorganización no podrá admitirse, ni continuarse demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro en contra del deudor; se ordena, una vez ejecutoriado éste auto, y en atención a lo ordenado en el numeral séptimo de la parte resolutive del auto proferido por la referida Superintendencia, remitir de manera inmediata, el presente proceso virtual en su integridad a la SUPERINTENDENCIA SOCIEDADES REGIONAL BUCARAMANGA, bajo su radicado 2022-INS-736, lo anterior, previa anotación en el sistema siglo XXI llevado por este despacho judicial.

Así mismo, procédase a oficiar a las entidades a las cuales se les ordenó registrar las medidas cautelares decretadas dentro de este proceso, para que tomen nota del proceso del concurso que se tramita en la Superintendencia Sociedades Regional Bucaramanga; y en caso de existir depósitos judiciales, procédase por secretaría a efectuar la constitución o conversión de los mismos a favor de la referida Superintendencia dentro de su respectivo radicado, teniéndose en cuenta las indicaciones efectuadas por dicha entidad en su referido auto (ver archivo 00106 OneDrive). **Ofíciense en tal sentido.**

NOTIFÍQUESE

El Juez,


JOSÉ ESTANISLAO YÁÑEZ MONCADA
Juez

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la firma autógrafa, mecánica, digitalizada o escaneada, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, al tener problemas con el sistema).

Constancia secretarial

Se deja constancia que el presente auto de fecha 20 de abril de 2022, del Proceso Ejecutivo Singular con Radicado 2020-511, se notifica por estado el día de hoy 13 de mayo de 2022, toda vez que por error no fue publicado en su debida oportunidad.

12 de Mayo de 2022.

María E Lerma

Asistente Judicial.

