



PROCESO	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ESPERANZA PARRA CHAPARRO
DEMANDADOS	CARLOS ALBERTO D’NETRA NOVOA, IVAN DARIO GALVAN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL
RADICACIÓN	2022-00399
FECHA	MARZO 3 DE 2.023

INFORME SECRETARIAL. Al despacho de la Señora Juez, el presente proceso referenciado, informándole que la apoderada judicial de la parte demandante presentó memorial anexando constancias de entrega de notificación, enviadas a los demandados a las direcciones de correo electrónico. Sírvese proveer.

STELLA PATRICIA GOENAGA CARO
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD. Soledad - Atlántico, marzo tres (03 de dos mil veintitrés (2.023).

Procede el Juzgado a decidir lo que en derecho corresponda dentro del proceso verbal (Restitución de Inmueble arrendado), radicado internamente bajo el No. 08-758-4003-004-2022-00399-00, seguido por la señora ESPERANZA PARRA CHAPARRO, a través de apoderada judicial; doctora CARLINA MONSALVE RINCON, en contra de los señores CARLOS ALBERTO D’NETRA NOVOA, IVAN DARIO GALVAN LARA y ELOY VILLANUEVA BERNAL.

ANTECEDENTES

La señora ESPERANZA PARRA CHAPARRO, por intermedio de su apoderada judicial, interpuso demanda verbal de Restitución de Inmueble arrendado, en contra de los señores CARLOS ALBERTO D’NETRA NOVOA, IVAN DARIO GALVAN LARA y ELOY VILLANUEVA BERNAL, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones:

Sea declarado judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 24 de noviembre de 2.021, entre la demandante en calidad de arrendadora y la parte demandada en condición de arrendatarios, sobre el inmueble el inmueble - LOCAL COMERCIAL No. 2 – ubicado en el primer piso del inmueble de mayor extensión situado en la CALLE 19 No. 3B – 20 SOLEDAD (ATLÁNTICO), cuyas medidas, linderos y características se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2.388 de Fecha 19 de agosto de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circuito Notarial de Barranquilla, Atlántico y en el Certificado de Tradición expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Atlántico (Matrícula Inmobiliaria No. 041 – 23209), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de julio de 2.022.

Se condene a la parte demandada a restituir en favor de la demandante, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Que no se escuche a la parte demandada durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y aquellos que se causen con posterioridad a la presentación de esta demanda.

Sea condenada la parte demandada al pago de las costas y perjuicios que se originen en el presente proceso.

Que, de no efectuarse la entrega del referido inmueble dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al inspector de la zona correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

HECHOS

La demanda se fundamenta en los hechos que sucintamente se traen a recuento:

1. Conforme documento privado fechado 24 de noviembre de 2.021, los señores CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA, IVAN DARÍO GALVÁN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL, recibieron a título de arrendamiento en calidad de mera tenencia de la señora, ESPERANZA PARRA CHAPARRO, el inmueble que se describe a continuación: Local comercial No. 2, ubicado en el primer piso del inmueble de mayor extensión situado en la Calle 19 No. 3b – 20 en el Municipio de Soledad, Atlántico, cuyas medidas, linderos y características se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2.388 del 19 de agosto de 2.016, otorgada en la Notaria Segunda del Circuito Notarial de Barranquilla, Atlántico y en el certificado de tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de Barranquilla, respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 041 – 23209.
2. Las partes contratantes pactaron como término de duración del contrato, UN (1) AÑO, prorrogable, contado a partir del día Primero (1º) de diciembre de 2.021.
3. Las partes contratantes convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML. (\$3.500.000,00), para la época, los cuales, deberían ser cancelados dentro de los primeros cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, directamente al arrendador o a su orden y en la ciudad de Barranquilla, según lo consignado en el contrato.
4. Se pactó un aumento o reajuste del canon de arrendamiento, de conformidad a las disposiciones legales vigentes tratándose de un contrato de arrendamiento de Local Comercial.
5. Conforme a lo expresado por la apoderada judicial de la parte demandante en la demanda, **los aquí demandados han incumplido el Contrato de Arrendamiento celebrado, al dejar de cancelar la renta dentro de los términos convenidos y al dejar de pagar el canon de arrendamiento pactado. Es así, como en la actualidad adeudan los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos de entre el 1º de julio de 2.022 a 1º de agosto de 2.022, 1º de agosto de 2.022 a 1º de septiembre de 2.022, 1º de septiembre de 2.022 a 1º de octubre de 2.022, para un total de tres (3) meses adeudados a la fecha de presentación de la demanda, adeudando al arrendador la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ML (\$10.500.000,00) ML.**
6. Manifiesta el extremo activo que, pese a los requerimientos efectuados por la demandante para que se procediese a su pago, no ha sido posible obtener su cancelación por lo que no solo ha incurrido en mora, sino que también en falta de pago.
7. Que, dentro del contrato de arrendamiento fechado, además del pago de los cánones de arrendamiento, se pactó como obligación a cargo del arrendatario, el pago de los servicios públicos de Agua, gas y energía eléctrica, correspondientes y/o pertenecientes al inmueble objeto de arrendamiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda inicialmente fue inadmitida por parte de este despacho, al advertirse que la apoderada judicial de la parte demandante omitió adjuntar junto con el escrito de demanda, la constancia de envío simultaneo de una copia de la demanda y sus anexos esta por medio electrónico a los demandados, tal y como lo establece el inciso 5º del artículo 6º de la Ley 2213 de 2.022.

Calle 20 No.20 - 05 Piso 2

Telefax: 3437732 www.ramajudicial.gov.co

Correo: j04cmpalsoledad@cendoj.ramajudicial.gov.co

Soledad – Atlántico. Colombia



No. SC5780 - 4

No. GP 059 - 4

En memorial allegado dentro del término establecido a fin de subsanar las falencias indicadas en la providencia anterior, la doctora MONSALVE RINCON, allega la respectiva constancia de envío de la demanda y sus anexos a la parte demandada, a través de sus correos electrónicos.

Atendiendo lo anterior, la demanda fue admitida mediante auto fechado 09 de diciembre de 2.022, providencia notificada por estado No. 0115 del 12 de diciembre de 2.022.

Tenemos que, dentro del presente asunto los demandados CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA, IVAN DARÍO GALVÁN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL, se encuentran debidamente notificados del auto admisorio de la demanda, por cuanto, le fueron enviadas las correspondientes notificaciones personales, enviadas a las direcciones de correo electrónico señaladas por la demandante dentro del acápite de notificaciones de la demanda para efecto de su notificación, tal y como consta en las certificaciones aportadas por la apoderada de la parte demandante y que fueron expedidas por la empresa de envíos, las cuales fueron enviadas en la forma que se describirá a continuación:

NOTIFICACIÓN PERSONAL ELECTRONICA - CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA: Remitida el día 13 de enero de 2.023, a la dirección electrónica señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, esto es, cdanetra@gmail.com.

La empresa de envío expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación personal, tiene acuse de recibido 2023/01/13 11:58:22, con estado actual de: "El destinatario abrió la notificación".

NOTIFICACIÓN PERSONAL ELECTRONICA - ELOY VILLANUEVA BERNAL: Remitida el día 13 de enero de 2.023, a la dirección electrónica señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, esto es, eloy.villa1@gmail.com.

La empresa de envío expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación personal, tiene acuse de recibido 2023/01/13 12:02:50, con estado actual de: "El destinatario abrió la notificación".

NOTIFICACIÓN PERSONAL ELECTRONICA - IVAN DARÍO GALVÁN LARA: Remitida el día 13 de enero de 2.023, a la dirección electrónica señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, esto es, navis1824@gmail.com.

La empresa de envío expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación personal, tiene acuse de recibido 2023/01/13 12:02:58, con estado actual de: "Lectura del mensaje".

Los demandados una vez notificados del auto admisorio de la demanda, no presentaron memorial alguno, es decir, no contestaron la demanda ni presentaron excepciones previas o de mérito.

Con el objetivo de adoptar como legislación permanente las normas contenidas en el Decreto Ley 806 de 2.020, dictado en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el congreso expidió la Ley 2213 del 13 de junio del año 2.022, con el objetivo de implementar el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales y agilizar el trámite de los procesos judiciales.

La citada Ley, establece expresamente en su artículo 8º la forma en que se deben hacer las notificaciones judiciales.

Teniendo en cuenta en primer término que la parte demandante señaló desde el escrito genitor, las direcciones de correo electrónicos de los aquí demandados y que fueron aportadas las certificaciones de envío de las comunicaciones personal, enviadas a las direcciones electrónicas de la parte demandada, para el despacho es evidente que, dentro del presente asunto, la parte demandante cumplió con el ritual de enviarles a los demandados copia de la demanda y sus anexos, al igual

que el aludido auto admisorio de la demanda. Además, les suministró el correo electrónico de este juzgado, con el fin que recibieran notificación personal de dicha providencia y manifestaran lo que a bien consideraran para la defensa de sus intereses.

En suma, se entiende que la notificación a los demandados se encuentra satisfecha al tenor de lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2.022, puesto que lo que se pretende es que los demandados sean enterados del proceso que se adelanta en su contra, garantizándose de esta forma el derecho al debido proceso y en especial el de defensa.

Teniéndose debidamente notificadas a los demandados, estos guardaron silencio durante el término de traslado de la demanda, es decir, no contestaron la demanda ni presentaron excepciones, tal y como se anotó anteriormente.

CONSIDERACIONES

Se tiene que, mediante el contrato de arrendamiento, una parte designada como arrendador, se obliga a facilitar el uso y goce de una cosa a otra parte, llamada arrendataria. El arrendador es obligado a la entrega de la cosa y a mantenerla en las condiciones necesarias para su uso. El arrendatario, por su parte, de manera correlativa es obligado a usar la cosa según lo convenido y apagar el canon convenido (*artículo 8° y 9° de la ley 820 de 2.003- aplicables por analogía*).

Sabido es que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (*artículo 1602 del C. Civil*). Entonces, el arrendatario se encuentra obligado por el contrato a cumplir con su obligación de pagar el canon. Si el arrendatario se muestra renuente a cumplir con esta obligación, el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato por así concedérselo el ordinal primero del artículo 22 de la ley 820 de 2003, perfectamente aplicable por analogía al caso bajo análisis, recordándose que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual tiene un tratamiento especial regulado por el código de comercio en sus artículos 518 a 524.

La parte demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre ella y los aquí demandados, aportando para tal fin, copia del documento privado suscrito en fecha 24 de noviembre de 2.021, donde consta el contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos procesales en la misma data y que se encuentra debidamente autenticado por los señores CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA y ELOY VILLANUEVA BERNAL ante la Notaria Segunda del Círculo de Barranquilla-Atlántico en fecha 25 de noviembre de 2.021, mientras que el otro demandado IVAN DARÍO GALVÁN LARA, lo hizo en la Notaria Décima del Círculo de Barranquilla, Atlántico el día 26 de noviembre de 2.021.

Correspondía entonces a la parte demandada, acreditar el cumplimiento de la obligación, es decir, el pago de los cánones de arrendamiento. Esto es porque la afirmación que hizo la parte demandante del no pago del canon es una negación indefinida, que está exenta de prueba, según lo dispuesto por el inciso 5° del artículo 167 del Código General del Proceso. También por lo dispuesto en el artículo 1757 del C. Civil, según el cual incumbe probar la extinción de la obligación al que la alegue, para el caso la prueba del pago recaía en los arrendatarios, pero es el caso que estos no contestaron la demanda ni presentaron excepciones.

El numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, expresamente señala: **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.*

Como dentro del asunto que ocupa la atención de este despacho, la parte demandada; señores CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA, IVAN DARÍO GALVÁN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL, no contestaron la demanda, mientras que la parte demandante presentó copia del contrato de arrendamiento (documento privado debidamente autenticado de fecha 24 de noviembre de 2.021), no se

Calle 20 No.20 - 05 Piso 2

Telefax: 3437732 www.ramajudicial.gov.co

Correo: j04cmpalsoleidad@cendoj.ramajudicial.gov.co

Soledad – Atlántico. Colombia



No. SC5780 - 4

No. GP 059 - 4

ordenaron pruebas de oficio, y como, además, la causal del no pago de los cánones no fue desvirtuada, debe decirse que debe prosperar la solicitud de terminación del contrato solicitada por la parte demandante a través de su apoderada judicial, ordenar la restitución del inmueble objeto de arriendo y condenar en costas a la parte demandada.

Atendiendo las consideraciones expuestas, este juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ESPERANZA PARRA CHAPARRO, en su condición de arrendadora y los señores CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA, IVAN DARIO GALVAN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL, como arrendatarios, celebrado el día 24 de noviembre de 2.021, sobre el inmueble Local comercial No. 2, ubicado en el primer piso del inmueble de mayor extensión situado en la Calle 19 No. 3b – 20 en el Municipio de Soledad, Atlántico, cuyas medidas, linderos y características se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2.388 del 19 de agosto de 2.016.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados, señores CARLOS ALBERTO D'NETRA NOVOA, IVAN DARIO GALVAN LARA Y ELOY VILLANUEVA BERNAL, restituir el inmueble antes descrito a la parte demandante, señora ESPERANZA PARRA CHAPARRO. Para lo cual tendrán el término de 15 días, para hacerlo de forma voluntaria.

TERCERO: Vencido el término anterior y de no producirse la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios, para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD, ATLÁNTICO, para que este Designe al funcionario competente, para que proceda a entregar a la parte demandante, el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 3b – 20 en el municipio de Soledad, Atlántico, cuyas medidas, linderos y características se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2.388 del 19 de agosto de 2.016.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaría tásense e inclúyase la suma de un salario mínimo legal mensual vigente: (\$1.160.000), por concepto de agencias en derecho, de conformidad con el literal b del artículo 5, numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554, agosto 5 de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: La presente sentencia se notifica por estado como lo establece el artículo 295 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Angela Ines Pantoja Polo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 004

Soledad - Atlantico

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: **33c0a729aeadceabdf165c6838635efdceb5c6cdd4e989f8edc4df1455f473c**

Documento generado en 03/03/2023 01:59:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
EN ORALIDAD DE SOLEDAD

EN LA FECHA NOTIFICO EL AUTO ANTERIOR
POR ESTADO ELECTRONICO No. **021**

SOLEDAD, **MARZO 6 DE 2023**

LA SECRETARIA:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S Goenaga C', with a stylized flourish at the end.

STELLA PATRICIA GOENAGA CARO