

VERBAL RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
RAD. 2018.00273.00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza, paso el presente proceso, toda vez que está notificado el demandado del auto admisorio de la demanda y confirmado el auto de calendas 16 de julio de 2019 de conformidad con las razones allí expuestas y está pendiente la decisión de fondo, de conformidad con la naturaleza de la pretensión. Ordene.

Santa Marta, Veintisiete (27) de Enero de Dos Mil Veintidós (2022).

EMITH ALFONSO LÓPEZ GUERRA
Secretario



**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA**

Santa Marta, Cuatro (04) de Febrero Dos Mil Veintidós (2022).

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado iniciado por **EDWIN AUGUSTO LUQUEZ LÓPEZ** contra **JOSÉ JAVIER CASTILLO BARLETA**, según lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

I.A. PRETENSIONES.

El citado demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento que celebró el 1 de abril de 2009, con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, como pretensiones iniciales, además solicita:

TERCERO. Que no se escuche al demandado **JOSÉ JAVIER CASTILLO BARLETA**, durante el trámite del presente proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de septiembre de 2015 hasta marzo de 2018, valores que se declaran bajo juramento estimatorio, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del ley 1564 de 2012, así:

AÑO	MES	VALOR
2015	SEPTIEMBRE	180.000
2015	OCTUBRE	180.000
2015	NOVIEMBRE	180.000

2015	DICIEMBRE	180.00
2016	ENERO	180.000
2016	FEBRERO	180.000
2016	MARZO	180.000
2016	ABRIL	180.000
2016	MAYO	180.000
2016	JUNIO	180.000
2016	JULIO	180.000
2016	AGOSTO	180.000
2016	SEPTIEMBRE	180.000
2016	OCTUBRE	180.000
2016	NOVIEMBRE	180.000
2016	DICIEMBRE	180.000
2017	ENERO	180.000
2017	FEBRERO	180.000
2017	MARZO	180.000
2017	ABRIL	180.000
2017	MAYO	180.000
2017	JUNIO	180.000
2017	JULIO	180.000
2017	AGOSTO	180.000
2017	SEPTIEMBRE	180.000
2017	OCTUBRE	180.000
2017	NOVIEMBRE	180.000
2017	DICIEMBRE	180.000
2018	ENERO	180.000
2018	FEBRERO	180.000
2018	MARZO	180.000
2018	ABRIL	180.000
2018	MAYO	180.000
	TOTAL ADEUDADO	5.940.000

CUARTO. Se ordene la práctica de diligencia restitución y/o entrega del inmueble arrendado a favor de **EDWIN AUGUSTO LUQUEZ LÓPEZ**, de conformidad con el artículo 384 de la ley 1564 DE 2012, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTO. Se condene al demandado al pago de costas y gastos que origine el presente proceso.

I.B FUNDAMENTOS FACTICOS.

Tales pretensiones se soportan en los siguientes antecedentes fácticos:

Señaló que en la fecha precitada celebró contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble de Vivienda ubicado en la carretera Vía al corregimiento de Minca KM 7-268 “Villa Tania”- Vereda Tigrera – Distrito de Santa Marta - Magdalena que celebrado el 1 de Abril de 2009 entre los señores Cesar Augusto Luquez Sánchez en calidad de arrendador y el señor José Javier Castiblanco Barleta en calidad de arrendatario, con fundamento en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Manifestó que dicho contrato ha sido prorrogado en varias ocasiones por el mismo término inicialmente pactado de seis meses (6) con un canon mensual de \$180. 000.00 pesos, cancelados los primeros cinco (05) días de cada mes.

Afirmó que el arrendatario ha incumplido con el canon de arrendamiento, efectuando mora desde el mes de septiembre de 2015 hasta 31 mayo de 2018 (fecha de presentación de la demanda), además de hacer caso omiso en la entrega del bien inmueble.

Finalmente arguyó que su padre el señor CESAR AUGUSTO LUQUEZ SÁNCHEZ, celebró inicialmente el contrato de arrendamiento, pero falleció el día 21 de agosto de 2015, tal como consta en el Registro Civil de Defunción anexo con la demanda y visible a folio 13 y de acuerdo a lo referenciado en el Certificado de Libertad y Tradición, mediante escritura No. 867 de 11 de abril de 2017 de la Notaría Tercera del Circuito de Santa Marta se le adjudicó el bien como heredero, por tal situación se encuentra legitimado para solicitar la restitución del inmueble arrendado.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Asignada por reparto la presente demanda, fue admitida. El auto admisorio se profirió el 03 de Julio de 2018 y en él, se ordenó notificar al demandado y correrle el traslado por el término de 10 días. Que fue corregido mediante proveído de calendas 11 de octubre de 2018 ante un error de digitación en el nombre del demandado. Seguidamente el demandado fue notificado de manera personal por el funcionario del juzgado y quien, dentro del término del traslado de la demanda, a través de apoderado judicial propuso nulidad de la notificación a él surtida el día 20 de febrero de 2019, como también de todas las actuaciones posteriores.

La nulidad por indebida notificación aquí presentada se corrió de ley por el término de tres (3) días de conformidad con el art. 133 del C.G.P.

La parte actora recorrió el traslado con fundamento a la contestación de la demanda, así como la nulidad planteada por la parte demandada no debe ser oída, sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba que allegó la parte demandante, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, toda vez que la demanda se fundamenta por falta de pago de la renta, ello con fundamento en aplicación al art. 384 de la ley 1584 de 2012.

Se decrete el saneamiento de la nulidad por extemporaneidad de la misma y se ordene la continuidad del proceso, toda vez que conforme a lo dispuesto en el artículo 137 de la ley 1584 de 2012, corregido por el art. 4 Decreto Nacional 1736 de 2012, si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso, que es así que conforme a lo señalado por el apoderado de la parte demandada, el auto admisorio de la demanda fue notificado por conducto del notificador del juzgado el día 20 de febrero de 2019 en el lugar de domicilio del demandado y que la nulidad fue radicada el día 6 de marzo de 2019, es decir, cuando los tres (3) días antes señalado por la norma habían fenecido.

La inexistencia de cobertura del Servicio de Mensajería servicio postal autorizado por el Ministerio de Tecnología de la información y las comunicaciones en el Corregimiento de Minca KM 7 -268 “Villa Tania” Vereda Tigrera – Distrito de Santa Marta-Magdalena, lugar del domicilio de la parte demandada, tal como se puede evidenciar en la certificación expedida por SERVIENTREGA S.A., en igual sentido por intermedio del

abonado electrónico de la Empresa de Mensajería DISTRIENVIOS S.A.S., permitiéndose informar que dicha empresa no cuenta con cobertura de servicio de mensajería postal en el Corregimiento de Minca KM 7 -268 “Villa Tania” Vereda Tigra.

Esta agencia judicial, a través de proveído 16 de julio de 2019 resolvió negar la nulidad aquí propuesta en razón a lo analizado en el considerando de dicha providencia.

Conforme lo anterior, procede el despacho a resolver previas las siguientes,

II A. PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por EDWIN AUGUSTO LUQUEZ LÓPEZ frente al demandado JOSÉ JAVIER CASTILLO BARLETA, como persona natural, está llamada a prosperar, atendiendo a que se den los presupuestos invocados para solicitar la restitución del bien inmueble.

Conforme lo anterior, procede el despacho a resolver previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

En el presente asunto la parte actora pretende que el despacho declare terminado el contrato de arrendamiento que suscribió el 01 de abril de 2009 con el demandado, por incumplimiento en el pago del canon establecido, razón por la cual, de entrada se debe señalar que el legislador colombiano ha impuesto el imperativo de cumplimiento de los contratos; es así como el artículo 1602 del C.C., dispone que *“todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales”*; así mismo, en lo que respecta a la buena fe en la ejecución de los contratos el artículo 1603 ídem es preciso al disponer que estos *“deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella”*.

Por su parte el contrato de arrendamiento según lo dispuesto en el artículo 1973 ídem consiste en un acuerdo *“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 palabras sencillas se puede señalar que este contrato consiste en que el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo habite o lo explote comercialmente, y el arrendatario se compromete a pagar un determinado canon de arrendamiento como contraprestación, el cual se caracteriza por ser bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo y de administración. (Características-Tomado del libro Contrato de Arrendamiento de Fabio Naranjo Ochoa).

Abordando el caso objeto de estudio, se alega por el demandante la existencia de un contrato de arrendamiento, el cual se prueba con el

documento visto a folios 7 y 8 del expediente, razón por la cual se considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual del cual se pretende derivar la restitución solicitada de la demandada.

En lo que corresponde a la mora, es necesario tener en cuenta que las partes pactaron el pago de los cánones mensuales por parte del arrendador, dentro de los primeros cinco días de cada periodo contractual, tal como se desprende del convenio que literalmente señala: “Canon: CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$ 180.000.) M/cte, mensuales, pagaderos dentro de los Cinco (05) primeros días de cada período mensual, al arrendador o a su orden.” y como consecuencia del incumplimiento de dicha obligación según la cláusula Segunda, el arrendador podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble.

El artículo 384 numeral 4 del C.G.P., impone a la demandada que pretenda ser escuchada en el proceso la carga de consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma que se le adeudan o en su defecto entregar los recibos provenientes de la parte actora de por lo menos los tres últimos pagos, lo que en esta oportunidad no se acreditó, sino que por el contrario como se dejó sentado en los antecedentes de la decisión la parte pasiva pese a ser debidamente notificada decidió guardar silencio por consiguiente, atendiendo lo establecido en el numeral 3 ibídem lo procedente es emitir la presente sentencia ordenando la terminación del vínculo contractual.

Y finalmente, teniendo en cuenta que el arrendador falleció y no se estipuló ninguna cláusula al respecto pero habiéndose realizado el proceso de sucesión, y observado el certificado de tradición y libertad (folios 10,11 y 12 del expediente), corresponde por mora del arrendatario la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento a favor de EDWIN AUGUSTO LUQUEZ SÁNCHEZ hijo heredero de quien firmó inicialmente el contrato de arrendamiento y anterior propietario su padre CESAR AUGUSTO LUQUEZ SÁNCHEZ.

Con fundamento en lo señalado, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre **EDWIN AUGUSTO LUQUEZ SÁNCHEZ** y **JOSE JAVIER CASTILLO BARLETA**, atendiendo las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena al demandado **JOSE JAVIER CASTILLO BARLETA**, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a restituir a **EDWIN AUGUSTO LUQUEZ LÓPEZ** el bien inmueble de Vivienda ubicado en la carretera Vía al corregimiento de Minca KM 7-268 “Villa Tania”- Vereda Tigrera – Distrito de Santa Marta - Magdalena y comprendido dentro de los

siguientes linderos: NORTE: con Feliz Vega Pérez, en 87.75 metros del puesto #1 al #8; ESTE: con Amado Armazo (Quebrada en medio) en 65.00 metros del puesto #8 al #5; SUR: con Amado Armazo en 57.00 metros del puesto #5 al #3 y OESTE: con Segundo Solano, carretera Santa Marta-Minca en medio, en 76.00 metros del puesto #3 al #1 y en cierre. Cuya extensión es calculada en cero (0) hectáreas Cinco Mil Doscientas Sesenta y Seis (5.266) metros cuadrados.

TERCERO: Condénese en costas al demandado, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente de acuerdo a lo establecido en el acuerdo No PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 en su artículo 5 numeral 1 literal b expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Notifíquese y Cúmplase



MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ.
JUEZA



Firmado Por:

Monica Del Carmen Castañeda Hernandez
Juez
Juzgado Municipal

Civil 001
Santa Marta - Magdalena

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: **3127a2e2d3bb11afa4010cde04a888df572caad87b8799395b91700ab9e2181d**
Documento generado en 04/02/2022 04:36:01 PM

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