

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso informándole que el extremo demandante allegó las constancias de notificación a los demandados y se encuentra vencido el termino de traslado sin que los demandados allegaran contestación alguna. Provea

Santa Marta, doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES

Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA

Santa Marta, dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por **COMERCIALIZADORA HRL S.A.S.**, contra **ANSELMO RAFAEL MARIN PEREA, CARLOS ARTURO MARIN PEREA Y OTRO.**

1. ANTECEDENTES

La Sociedad **COMERCIALIZADORA HRL S.A.S.**, a través de apoderado judicial, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado contra **ANSELMO RAFAEL MARIN PEREA, CARLOS ARTURO MARIN PEREA Y OTRO** para que mediante sentencia ejecutoriada se decrete el lanzamiento por falta de pago de los cánones del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del bien inmueble, identificado así:

Inmueble, destinado a vivienda urbana, ubicado en la ciudad de Santa Marta DTCH, el cual se identifica con las siguientes características:

Lote 6 Manzana A, urbanización CARACAS, con un área de Quinientos Veintiocho metros cuadrados (528m²) y la casa en el construida, ubicada en la calle 15 No. 21-103 en la ciudad de Santa Marta; la cual se delimita por los siguientes linderos y medidas NORTE:13.20 metros, calle 15 en medio parte de los lotes 1 y 2 de la Manzana C de la Urbanización Casa de Carlos Martínez López y Luis Efraín Pérez Barros. ESTE: 40.00 metros, predio que es o fue de los herederos de Ludwig Kraus. OESTE: 40.00 metros, lote 5 Mz A de la misma

Urbanización, casa de Alfredo Sade Márquez, al reseñado inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 080- 8957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y Referencia Catastral 01.03.0046.0004.000.

En la demanda se relatan los siguientes:

2. HECHOS

Que la demandante, COMERCIALIZADORA HRL S.A.S, en su condición de arrendadora celebró, mediante documento privado fechado el día veinte (20) de octubre de dos mil quince 2.015, en la ciudad de Barranquilla, el mentado contrato de arrendamiento con los demandados ANSELMO RAFAEL MARÍN PEREA, CARLOS ARTURO MARÍN PEREA Y GUSTAVO DE JESÚS MARÍN PEREA, como arrendatarios, cuyo objeto jurídico es uno solo, empero compuesto por un inmueble físico, determinado plenamente en el primer punto de las pretensiones.

Que el contrato de arrendamiento se celebró **por el término de 12 meses, contado a partir del mes de octubre del mismo año dos mil quince 2.015, y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (7.500.000.00M/L), pagos que se debían efectuar en la oficina No 22 localizada en la calle 50 No 76-19 de Barranquilla, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.**

Que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente a los meses de octubre de 2015 a la fecha.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído del 26 de octubre de 2022, ordenándose correr traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas.

El demandante el 25 de noviembre de 2020, allegó gestiones de notificación a los demandados y el 25 de marzo de 2021 solicitó se emitiera fallo, sin embargo el despacho en auto del 31 de agosto de 2021, negó la solicitud de fallo, por cuanto el demandante, no había realizado la notificación en debida forma y se le requirió para ello.

En auto del 26 de abril de 2022, se requirió al demandante para que notificara a los demandados, so pena de desistimiento tácito, por lo que el demandante el 11 de mayo de 2022 allegó gestiones de notificación.

Por lo anterior el despacho en auto del 18 de agosto de 2022, requirió al demandante, toda vez que había allegado gestiones de notificación de los

demandados ANSELMO MARIN PEREA y CARLOS MARIN PEREA, faltando la notificación al señor GUSTAVO MARIN PEREA y se le requirió para que allegara su notificación.

El demandante el 07 de septiembre de 2022, allegó las gestiones de notificación al señor GUSTAVO MARIN PEREA, por lo que, allegada las gestiones de notificación, el despacho procedió a su estudio y en auto del 06 de octubre de 2022, se requirió al demandante para que efectuara en debida forma, la notificación electrónica a los demandados, y allegara la constancia de notificación por aviso al demandado GUSTAVO MARIN PEREA.

En auto del 08 de noviembre de 2022, realizara en debida forma la notificación a los demandados, toda vez que las allegadas, seguían teniendo inconsistencias.

Una vez subsanadas las gestiones de notificación, el despacho en auto del pasado 13 de diciembre de 2022, tuvo por notificado a los demandados en el presente asunto y requirió al demandante para que aclarara, la información sobre la dirección exacta del inmueble objeto de restitución.

Carga esta que fue cumplida por el demandante el 11 de enero de 2022.

4. PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por COMERCIALIZADORA HRL S.A.S. frente a los demandados ANSELMO RAFAEL MARIN PEREA, CARLOS ARTURO MARIN PEREA y GUSTAVO MARIN PEREA, está llamada a prosperar, atendiendo a que se den los presupuestos invocadas para solicitar la restitución del bien inmueble y consecuencia de dicha declaratoria, establecer si el extremo pasivo está obligado a restituir el bien mueble objeto del contrato de arrendamiento.

Surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

5 CONSIDERACIONES

En el presente asunto la parte actora pretende que el despacho declare terminado el contrato de arrendamiento financiero leasing que suscribió con la demandada aquí conocida, 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”.

El Código Civil en su artículo 1973 establece el arrendamiento como “... un contrato 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 donde se establece que el objetivo principal del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato.

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, 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).

De acuerdo a las pruebas documentales arrojadas por el demandante, es claro que las partes suscribieron un contrato, en el marco de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, regulado por la ley 820 de 2003 que en su artículo 22 # 1 establece que la falta de pago de la renta es causa para su terminación:

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

A su vez la teoría general de los contratos que regula nuestro código civil, establece como causal para la terminación del mismo del contrato de arrendamiento, **el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario**, normativa esta aplicable al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pues su función principal es otorgar la tenencia y uso de bienes de propiedad de un arrendador a un arrendatario, lo que conduce al análisis particular del caso planteado, a fin de establecer aquellas conductas que por acción u omisión deriven en el incumplimiento de lo pactado en el contrato.

Naturalmente que, para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que sólo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual, para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través del documento visible a folios 08 al 12 del documento del

expediente digital, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del bien inmueble:

Lote 6 Manzana A, urbanización CARACAS, con un área de Quinientos Veintiocho metros cuadrados (528m²) y la casa en el construida, ubicada en la calle 15 No. 21-103 en la ciudad de Santa Marta; la cual se delimita por los siguientes linderos y medidas NORTE:13.20 metros, calle 15 en medio parte de los lotes 1 y 2 de la Manzana C de la Urbanización Casa de Carlos Martínez López y Luis Efraín Pérez Barros. ESTE: 40.00 metros, predio que es o fue de los herederos de Ludwig Kraus. OESTE: 40.00 metros, lote 5 Mz A de la misma Urbanización, casa de Alfredo Sade Márquez, al reseñado inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 080- 8957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y Referencia Catastral 01.03.0046.0004.000 y en el cual se consignaron las cláusulas que regularían la relación contractual.

Abordando el caso objeto de estudio, se alega por la demandante la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual se prueba con los documentos aquí aportados al presente expediente, razón por la cual se considera que se encuentra establecida la existencia del acuerdo contractual del cual se pretende derivar la restitución del bien inmueble solicitado, máxime si se tiene en cuenta **que los demandados**, una vez notificada de la admisión de la demanda dentro del término del traslado el extremo pasivo, no dijo nada, **guardó silencio y por lo tanto no demostró encontrarse a paz y salvo con el pago del canon aquí exigida, ni de los cánones causados durante el trámite del proceso.**

El art. 384 del C.G.P., señala en el numeral tercero que “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”, situación que se ha presentado en el sub examine puesto que la enjuiciada, **pese a que el demandante acreditó que el 31 de octubre de 2022 notificó electrónicamente del auto que admitió la demanda al señor ANSELMO MARIN PEREA.**

Así como también acreditó que el 11 de septiembre de 2022, notificó electrónicamente del auto que admitió la demanda al señor CARLOS ARTURO MARIN PEREA.

Por último, también se acreditó haber notificado al señor GUSTAVO MARIN PEREA, a la dirección física del inmueble arrendado, de conformidad a los artículo 291 y 292 del CGP el 10 de septiembre de 2022.

Sin embargo, los demandados guardaron absoluto silencio durante el término con que contaba para ejercitar su derecho de defensa.

Analizado lo anterior, se concluye que el extremo pasivo de la litis no impetró ningún medio exceptivo que pudiera enervar las pretensiones de la demanda, por lo que habrá de aplicarse lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384

del C.G.P, ordenando en la presente sentencia dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes aquí conocidas y la restitución del bien mueble, y se condenara en costas a los demandados, fijando además las correspondientes agencias en derecho a favor de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,**

6. R E S U E L V E :

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre **COMERCIALIZADORA HRL S.A.S.**, en calidad de **arrendadora**, y **ANSELMO RAFAEL MARIN PEREA, CARLOS ARTURO MARIN PEREA y GUSTAVO MARIN PEREA** en calidad de arrendatarios, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendatario **ANSELMO RAFAEL MARIN PEREA, CARLOS ARTURO MARIN PEREA y GUSTAVO MARIN PEREA**, identificado así:

Lote 6 Manzana A, urbanización CARACAS, con un área de Quinientos Veintiocho metros cuadrados (528m²) y la casa en el construida, ubicada en la calle 15 No. 21-103 en la ciudad de Santa Marta; la cual se delimita por los siguientes linderos y medidas NORTE:13.20 metros, calle 15 en medio parte de los lotes 1 y 2 de la Manzana C de la Urbanización Casa de Carlos Martínez López y Luis Efraín Pérez Barros. ESTE: 40.00 metros, predio que es o fue de los herederos de Ludwig Kraus. OESTE: 40.00 metros, lote 5 Mz A de la misma Urbanización, casa de Alfredo Sade Márquez, al reseñado inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 080- 8957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y Referencia Catastral 01.03.0046.0004.000.

TERCERO: En caso de que los arrendatarios no restituyan el bien mueble al arrendador dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso al **ALCALDE MENOR DE LA LOCALIDAD DOS DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA** para que se sirva llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble con la mayor brevedad posible. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$3.600.000), de conformidad 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.

QUINTO: Si el demandante no hace uso de la facultad que le confiere el numeral 7, inciso 3 del art. 384 del C.G.P., en el término que allí se establece, pase el proceso al despacho para el trámite pertinente.

SEXTO: La copia del presente auto con la rúbrica del secretario del despacho hará las veces de Oficio. Por secretaría remítase este proveído a la dependencia oficiada, a través del correo institucional j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

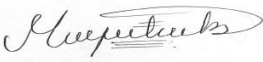
MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ.
JUEZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
SANTA MARTA

Por estado No. 03 de fecha 19 de enero
de 2023, se notificará el auto anterior.

Santa Marta,

Secretaria,



Margarita López Vides

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta
Calle 23 No. 5-63, Of. 401, edificio Benavides Macea
Correo Electrónico: j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Auto Oficio N° 0058 del 18 de enero de 2023
Sirvase dar cumplimiento a la orden impartida por este despacho
judicial, en la presente providencia, en lo de su cargo. Al contestar
citar la referencia completa del proceso, indicando su numero de
Radicacion.



MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaría

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: **3cccf3f28b02e8ecc709d786d073db59d2a76e3a08d0664f77e4a98bcf519fa6**

Documento generado en 18/01/2023 03:02:42 PM

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