



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho del señor juez paso el presente proceso informándole que, el extremo demandante acredito haber notificado electrónicamente a los demandados el día 29 de septiembre de 2023, el termino de traslado se encuentra vencido y filtrado el correo del Despacho con el correo electrónico de los demandados, no se observa escrito de contestación alguno. Sírvase proveer. Santa Marta, 29 de octubre de dos mil veintitrés (2023)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaria

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA,
VEINTINUEVE (29) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS
(2023)**

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA** contra **LUCIE EGLANTINE BIANCHI**.

ANTECEDENTES

La señora **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA**, a través de apoderado judicial, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado contra **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA** para que mediante sentencia ejecutoriada se decrete la terminación por subarrendamiento sin autorización del arrendador, el lanzamiento por mora en el pago del canon de los meses de mayo, junio y julio de 2023 y mora en el pago del incremento anual del canon desde mayo de 2021 hasta julio de 2023 del contrato de arrendamiento del bien inmueble, identificado así:

Inmueble ubicado en la Calle 20 Número 3 – 39, zona centro de la ciudad Santa Marta - Magdalena, identificado con Matricula No. 080 – 15027 y determinada por los siguientes linderos:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

NORTE: ANTIGUAMENTE CALLE EN MEDIO, CASA DE ISABEL RIVERA, HOY DE PROPIEDAD DE FAMILIA RODRIGEZ CABAS Y DE LA SUCESIÓN DE LUIS PEREZ QUESADA.

SUR: ANTIGUAMENTE CASA DE MARÍA LUISA RODRIGUEZ, HOY CALLE 20 EN MEDIO, CASA DE JUANA VARGAS.

ESTE: ANTIGUAMENTE SOLAR DE HORTENSIA CABAS, HOY CASA DE PROPIEDAD DE CARLOS WEBER.

OESTE: ANTIGUAMENTE CASA DE MARÍA DEL CARMEN CUADRADO DE ARVILLA, HOY EDIFICACIÓN DE LA COOPERATIVA DE PUERTOS DE COLOMBIA, CON UNA MEDIA DE 9.00 METROS DE FRENTE POR 25.00 METROS DE FONDO.

En la demanda se relatan los siguientes:

HECHOS

Que la demandante **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA**, como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 01 de mayo del 2019 hasta el 30 de junio del 2021, un contrato de arrendamiento con la demandada **LUCIE EGLANTINE BIANCHI**, sobre el inmueble antes descrito.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de dos (2) años (veinticuatro meses) contados a partir del 01 de mayo del 2019 y de igual forma, la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$2.400.000)** moneda legal, pagaderos dentro los primeros cinco (5) días de cada trimestre.

Que el contrato de arrendamiento celebrado, se prorrogaría para los mismos fines en los períodos entre los años 2022 al 2023, con el respectivo reajuste IPC autorizado por el Gobierno Nacional, de común acuerdo.

Que la demandada no ha pagado el canon o renta de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, sin efectuar el respectivo pago oportuno del reajuste IPC anual desde el mes de mayo del 2021



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

hasta la fecha actual e incurrieron en mora en el pago correspondiente a los meses mayo, junio y julio a la presentación de la demanda.

Que la arrendataria incumplió de igual manera con lo acordado en el contrato LC-05215463, consistente en la CLAUSULA CUARTA – por cuanto que la señora **LUCIE EGLANTINE BIANCHI**, subarrendó parte del bien inmueble a un tercero del cual se desconoce su identidad.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído del 21 de julio de 2023, ordenándose correr traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas.

La parte demandante el 29 de septiembre de 2023 allegó las constancias de notificación a la demandada **LUCIE EGLANTINE BIANCHI** a su correo lucie_bianchi@hotmail.com, allegando las correspondientes evidencias de que la demandante **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA** como arrendadora obtuvo dicha dirección electrónica en conversación por whatsapp con la demandada, aportando las pruebas de ello.

Por lo que la notificación electrónica arribada por el extremo demandante es idónea y cumple con los preceptos del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, pues se pudo avistar que remitió a la demandada a su buzón de correo electrónico la demanda, los anexos y la providencia correspondiente.

Ahora bien, la demandada **LUCIE EGLANTINE BIANCHI** a pesar de encontrarse notificado no allegó escrito de contestación dentro del término de traslado, por lo que encontrándose vencido el mismo, no queda otro camino que tener por no contestada la demanda.

4. PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA** frente a la demandada **LUCIE**



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

EGLANTINE BIANCHI, 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:

CONSIDERACIONES

En el presente asunto la parte actora pretende que el Despacho declare terminado el contrato de arrendamiento que suscribió con la demandada aquí conocida, por incumplimiento del mismo y sobretodo 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.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

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).

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 denominado contrato de arrendamiento que acompaña la demanda, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del bien inmueble:

Inmueble ubicado en la Calle 20 Número 3 – 39, zona centro de la ciudad Santa Marta - Magdalena, identificado con Matricula No. 080 – 15027 y determinada por los siguientes linderos:

NORTE: ANTIGUAMENTE CALLE EN MEDIO, CASA DE ISABEL RIVERA, HOY DE PROPIEDAD DE FAMILIA RODRIGEZ CABAS Y DE LA SUCESIÓN DE LUIS PEREZ QUESADA.

SUR: ANTIGUAMENTE CASA DE MARÍA LUISA RODRIGUEZ, HOY CALLE 20 EN MEDIO, CASA DE JUANA VARGAS.

ESTE: ANTIGUAMENTE SOLAR DE HORTENSIA CABAS, HOY CASA DE PROPIEDAD DE CARLOS WEBER.

Abordando el caso objeto de estudio, se alega por la demandante la existencia de un contrato de arrendamiento, el cual se prueba con los documentos aquí aportados al expediente, mismo que no fue descreditado el demandado, 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 la demandada, no acreditó encontrarse a paz y salvo con el pago del canon aquí exigidos, ni de los cánones causados durante el trámite del proceso.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

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, no acreditó el pago de los canon de arrendamiento, por lo que en aplicación del artículo 384 inciso 6 del CGP, este no será escuchado.

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

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.

Así las cosas, se encuentra legitimado el Despacho para emitir sentencia en el asunto, ya que la demandada no presentó oposición, teniendo en cuenta que, en este proceso, se alega el incumplimiento de la demandada, por subarrendamiento sin autorización del arrendador, por mora en el pago del canon de los meses de MAYO, JUNIO Y JULIO DE 2023 y mora en el pago del incremento anual del canon desde mayo de 2021 hasta julio de 2023, al tenor de la norma en cita, como este no demostró haber pagado los mismos o no se allanó a depositar los canon de arrendamiento a la cuanta de depósitos judiciales de este Despacho, por el contrario guardo completo silencio, siendo aplicable la



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

consecuencia establecida en el artículo 97 del CGP, cuando el demandado no contesta la demanda.

ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*

Por lo que, ante la falta de oposición en el asunto, de conformidad a lo anteriormente relatado, no le queda otro camino a esta judicatura que proceder a emitir sentencia.

Analizado lo anterior, se concluye que el extremo pasivo de la Litis no demostró haber pagado los canon de arrendamiento exigidos en 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 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,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA**, en calidad de arrendadora, y **LUCIE EGLANTINE BIANCHI** en calidad de arrendatarios, según se expuso en las consideraciones.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendataria **LUCIE EGLANTINE BIANCHI**, identificado así:

Inmueble ubicado en la Calle 20 Número 3 – 39, zona centro de la ciudad Santa Marta - Magdalena, identificado con Matricula No. 080 – 15027 y determinada por los siguientes linderos:

NORTE: ANTIGUAMENTE CALLE EN MEDIO, CASA DE ISABEL RIVERA, HOY DE PROPIEDAD DE FAMILIA RODRIGEZ CABAS Y DE LA SUCESIÓN DE LUIS PEREZ QUESADA.

SUR: ANTIGUAMENTE CASA DE MARÍA LUISA RODRIGUEZ, HOY CALLE 20 EN MEDIO, CASA DE JUANA VARGAS.

ESTE: ANTIGUAMENTE SOLAR DE HORTENSIA CABAS, HOY CASA DE PROPIEDAD DE CARLOS WEBER.

OESTE: ANTIGUAMENTE CASA DE MARÍA DEL CARMEN CUADRADO DE ARVILLA, HOY EDIFICACIÓN DE LA COOPERATIVA DE PUERTOS DE COLOMBIA, CON UNA MEDIA DE 9.00 METROS DE FRENTE POR 25.00 METROS DE FONDO.

TERCERO: En caso de que la arrendataria no restituya el bien mueble a la arrendadora 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 **UN MILLON DE PESOS M/L (\$1.000.000)**, 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.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

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,

RICARDO ALFONSO BERNAL RODRIGUEZ

JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL
MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Por estado No. 091 de fecha 30 de
noviembre de 2023 se notificará el auto
anterior.

Santa Marta,


Secretaria,
Margarita Lopez Vides



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SICGMA

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIA PIEDAD CUELLO ALZAMORA
DEMANDADO: LUCIE EGLANTINE BIANCHI
Rad. 2023.00462.00

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° 2060 del 06 de noviembre de 2023

Sírvase 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 número de Radicación.

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaría

Calle Cl. 23 #5-110 Edificio Benavides Macea Of. 401
Correo: j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santa Marta – Magdalena - Colombia



No. SC5780 - 4



No. GP 059 - 4

Firmado Por:

Ricardo Alfonso Bernal Rodriguez

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: **375dd17b6af22ee22ad4f3297a66de0271683bc17451a8dd2a30e9d92c9db402**

Documento generado en 29/11/2023 07:20:25 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>