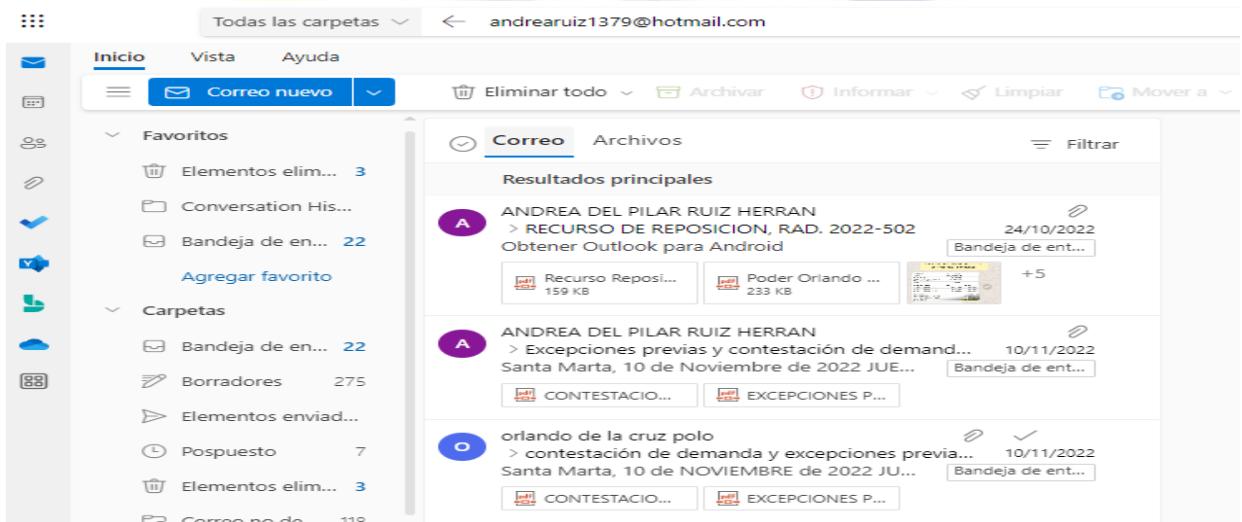
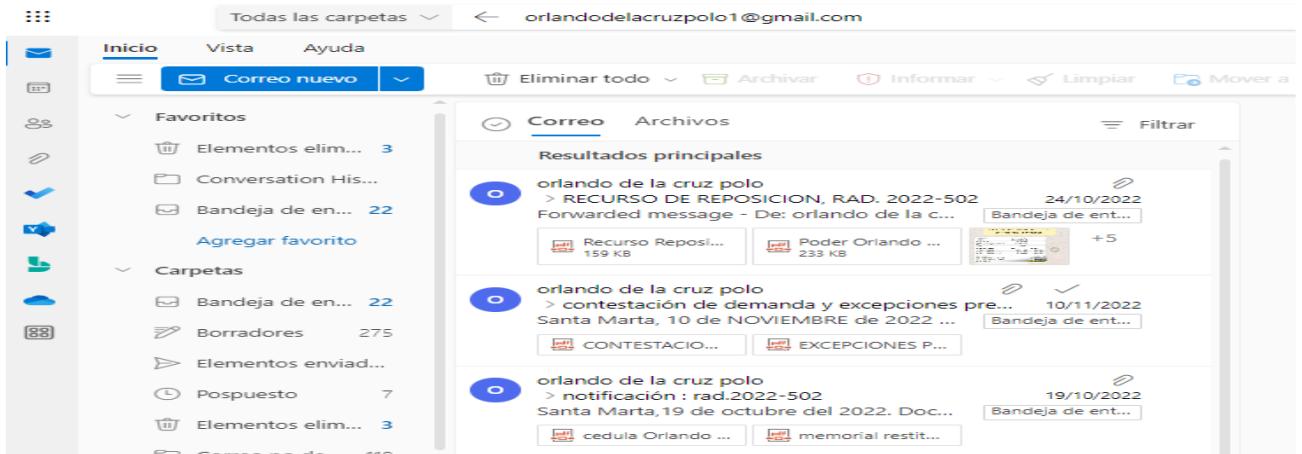


JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso informándole que, en auto del 15 de diciembre de 2022, se requirió al extremo demandado para que en un término no mayor a 5 días hábiles acreditara el pago del canon de arrendamiento y se encuentra vencido dicho término, sin que este compareciera a acreditar lo solicitado.



Filtrado el correo del despacho con el correo electrónico del demandado y de su apoderada, solo se observan los memoriales allegados por estos que fueron anteriores al auto que requirió al aquí demandado, por lo que se constata que guardó silencio.

Por otra parte, la parte demandante presentó solicitud de sentencia. Provea

Santa Marta, 06 de febrero de dos mil veintitrés (2023)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaria

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

Santa Marta, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por **INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.** contra **ORLANDO DE LA CRUZ POLO**.

1. ANTECEDENTES

La Sociedad **INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.**, a través de apoderado judicial, instaura demanda de restitución de inmueble arrendado contra **ORLANDO DE LA CRUZ POLO** 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:

bien inmueble ubicado en Vista Hermosa lote N.º 4 sector de Gaira de la ciudad de Santa Marta, que se individualiza con el número de Matrícula 080- 107770, con un área de 382.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos: NORTE :En 22.96 metros lineales, con lote D y lote C servidumbre en medio; SUR: En 22.96 metros lineales con servidumbre existente medio, predios de Olmedo Uribe; ORIENTE: EN 16.68 metros lineales, con predio de Orlando de la Cruz; OCCIDENTE: 16.68 metros lineales con familia Díazgranados.

En la demanda se relatan los siguientes:

2. HECHOS

El día 31 de octubre del año 2018, entre la entidad demandante y el demandado suscribieron Contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa del bien inmueble ubicado en Vista Hermosa lote N.º 4 sector de Gaira de la ciudad de Santa Marta, que se individualiza con el número de Matrícula 080- 107770, con un área de 382.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos: NORTE :En 22.96 metros lineales, con lote D y lote C servidumbre en medio; SUR: En 22.96 metros lineales con servidumbre existente medio, predios de Olmedo Uribe; ORIENTE: EN 16.68 metros lineales, con predio de Orlando de la Cruz; OCCIDENTE: 16.68 metros lineales con familia Díazgranados . Al remanente la divide servidumbre existente.

Paralelo al anterior negocio jurídico, la entidad demandante en calidad de propietaria del inmueble antes señalado, celebró un contrato de arrendamiento de Vivienda Urbana con el señor: **ORLANDO DE LA CRUZ POLO**, desde el treinta y uno (31) de octubre del año 2018, por termino de doce (12) meses

pactándose un canon de arrendamiento por valor de: Cuatro millones de pesos M/cte (\$4.000.000).

Desde el mes de febrero el año 2.019, el arrendatario se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual.

Pese a los múltiples requerimientos por parte de la arrendadora ha sido imposible que el arrendatario cancele los cánones adeudados ni efectúe la entrega del inmueble.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue inadmitida mediante auto del 06 de septiembre de 2022, una vez subsanada fue admitida mediante proveído del 27 de septiembre de 2022, ordenándose correr traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas.

La parte demandada el 24 de octubre de 2022, presentó recurso de reposicion en contra del auto admisorio de la demanda, el 10 de noviembre de 2022, presentó contestación de la demanda y excepciones previas, en dichos escritos alegó la inexistencia del contrato de arrendamiento.

El despacho después de un estudio exhaustivo de lo alegado por la demandada, profirió el auto de fecha 15 de diciembre de 2022 en donde no encontró mérito para descreditar la existencia y legitimidad del contrato de arrendamiento aportado por la demandante, por lo que lo requirió para que acreditara el pago del canon de arrendamiento so pena de no ser escuchado.

En el citado auto se estableció lo siguiente...

...Nótese que el criterio determinante que obliga al juez de conocimiento a estudiar la inexistencia del contrato de arrendamiento base de la restitución, no es la afirmación indeterminada del demandado, sino que en realidad en el expediente existan pruebas, criterios de valor que con base a los criterios de la prueba y la sana critica, lo hagan dudar de manera grave de la existencia del contrato de arrendamiento, carga probatoria esta que recae sobre el demandado.

Si bien el demandante, alega, el contrato no existe, por cuanto lo que se celebró fue un negocio jurídico subyacente que denominó préstamo entre particulares, lo cierto es que no allegó las pruebas de la existencia del mismo, así como tampoco en las demás pruebas que acompañaron el recurso e incluso la contestación de la demanda, que permitan tener claridad de lo que pactaron en dicho negocio jurídico que contravengan la existencia de contrato de arrendamiento allegado con la demanda, como se afirma sin aportar probatoria que permita acreditar el dicho del demandado.

La certificación allegada expedida por el demandante INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S., certifica la existencia de NEGOCIOS COMERCIALES DE CARÁCTER INMOBILIARIO Y CREDITICIOS, sin embargo, dicho documento no hace alusión en específico al negocio jurídico que en este proceso es base de la restitución, ni tiene la virtualidad de descreditarlo.

El demandado aporta pantallazos de lo que parece ser una bitácora contable, tampoco permiten dudar de la existencia del contrato de arrendamiento, pues del mismo no se extrae quien lo expide, o a quien va dirigido, el pantallazo de WhatsApp tampoco es diciente, pues en el mismo también se establece entre otras acreencias, la del pago de un CANON.

A diferencia de lo anterior, el demandante, allega un contrato de arrendamiento en formato minerva en el cual se establece información que guarda identidad con el bien inmueble objeto de restitución, tal como se observa en la matrícula 080-107770.

Por las razones antes anotadas, encuentra el despacho que no existe en el plenario material probatorio que permita dudar GRAVEMENTE de la existencia del contrato de arrendamiento usado por el demandante, tal como lo exige la jurisprudencia en cita para dar estudiar lo alegado por el demandado.

Sin embargo, como se explicó anteriormente la parte demandada en el asunto, lo es por mora en el pago del canon de arrendamiento al demandante, por lo que, no será escuchado hasta que acredite al despacho o concurra al pago de los cánones solicitados por el demandante, en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho.

Por lo que en dicha providencia se le requirió para que acreditara el pago de los cánones o constituyera certificado de depósito a órdenes del despacho por el valor de los mismos, so pena de no ser escuchado, orden que la parte demandada no acató.

El despacho en auto del 14 de febrero de 2023, rechazó la solicitud de intervención de tercero excluyente presentada por NICOLAS DE LA CRUZ CARDONA, por ser este un trámite inadmisibile en el asunto, y a la fecha no hay pronunciamiento pendiente respecto de las decisiones del Juzgado.

4. PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto se debe determinar si la pretensión elevada por INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S. frente a al demandado

ORLANDO DE LA CRUZ POLO, 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 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 arrimadas 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 en el documento 3 del expediente digital, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del bien inmueble:

bien inmueble ubicado en Vista Hermosa lote N.º 4 sector de Gaira de la ciudad de Santa Marta, que se individualiza con el número de Matrícula 080- 107770, con un área de 382.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes medidas y linderos: NORTE :En 22.96 metros lineales, con lote D y lote C servidumbre en medio; SUR: En 22.96 metros lineales con servidumbre existente medio, predios de Olmedo Uribe; ORIENTE: EN 16.68 metros lineales, con predio de Orlando de la Cruz; OCCIDENTE: 16.68 metros lineales con familia Diaz granados.

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 expediente, mismo que no pudo descreditar 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 demostró encontrarse a paz y salvo con el pago del canon aquí exigidos, 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, 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 a pesar de que el demandado presentó oposición, teniendo en cuenta que, en este proceso, se alega el incumplimiento del demandado, por falta de pago del canon, 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, sus alegaciones no tienen el mérito para ser escuchadas.

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 a pesar de haber presentado oposición dicha oposición no será escuchada y 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. RESUELVE :

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre **INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.**, en calidad de **arrendadora**, y **ORLANDO DE LA CRUZ POLO** en calidad de arrendatarios, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendatario **ORLANDO DE LA CRUZ POLO**, identificado así:

bien inmueble ubicado en Vista Hermosa lote N.º 4 sector de Gaira de la ciudad de Santa Marta, que se individualiza con el número de Matrícula 080- 107770, con un área de 382.44 metros cuadrados comprendido dentro de los siguientes

medidas y linderos: NORTE :En 22.96 metros lineales, con lote D y lote C servidumbre en medio; SUR: En 22.96 metros lineales con servidumbre existente medio, predios de Olmedo Uribe; ORIENTE: EN 16.68 metros lineales, con predio de Orlando de la Cruz; OCCIDENTE: 16.68 metros lineales con familia Diaz granados.

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 TRES 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 NOVEVIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L (\$1.920.000), 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. 18 de esta fecha se
notificará el auto anterior.
Santa Marta, 24 de febrero de 2023

Secretaría,
Margarita Lopez 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° 0267 del 23 de febrero 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

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: **f8b430426f75fc0bf6f21effc2de43175982b1062ba8a2d515e74e6f2597141a**

Documento generado en 23/02/2023 03:35:01 PM

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