



**SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.**

**Sincelejo, Sucre, 11 de Julio de 2023.**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2023-000346-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2023.

Radicado bajo el No. 2023-00346-00.

Folio No. 0346.

**LINA MARIA HERAZO OLIVERO**

**Secretaria.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.**

**Sincelejo, Sucre, 11 de Julio de 2023.**

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

**CÚMPLASE**

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO**

**Juez**



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.

Treinta (30) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023).

### RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL COMERCIAL.

Radicado No. 2023-00346-00.

Por reparto verificado por la Oficina de Apoyo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de esta ciudad, correspondió a este Juzgado el conocimiento de la Demanda Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial, iniciado por **MAURICIO CUELLO FERNANDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía Nro.1.102.816.888 de Sincelejo, aludiendo ostentar la calidad de propietario y arrendador, actuando en nombre propio, contra **RAQUEL VASQUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 60.335.073, en su condición de arrendataria, con la finalidad se declare terminado el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial, el cual está ubicado en la Carrera 25 No. 21-22, local No. 2 de esta municipalidad, por el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Noviembre, Agosto a Diciembre de 2019, y los años 2020, 2021, 2022 y los meses Enero, Febrero y Marzo de 2023.

Primeramente, aduce la parte demandante que el señor ENRIQUE CUELLO LORDUY (q.e.p.d) (cuando era propietario del inmueble), dio en arriendo el local Comercial No. 2, localizado en la Carrera 25, No. 21-22, a la señora **RAQUEL VASQUEZ**, alegando que el contrato de arrendamiento se fue prorrogando en el tiempo demorando más de 2 años, agrega que en el año 2016 junto con su padre demandaron a la señora RAQUEL para que efectuara un incremento del canon, correspondiéndole al Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, el proceso de regulación de canon, radicado bajo en Nro.2016-00079, que esa unidad judicial falló en su favor ordenando realizar un incremento superior al 300%, que pese a lo anterior, decidieron ayudarle a la demandada rebajándole un canon, de tal forma que para el 2018 debía cancelar el valor de \$4.100.000 mensuales y que el incremento anual del canon seria 8% anual; que posteriormente para la data primero (01) de Agosto de 2019, el señor CUELLO LORDUY falleció, agregando que la demandada debía cancelarle a él en calidad de ahora arrendatario (sic) pero, nunca quiso pagar el valor del arriendo desde esa fecha, incurriendo en mora por cuanto lo ha cancelado de forma irregular e incompleta a su madre MARLY FERNANDEZ, que no es la dueña del local, tampoco arrendadora, ni autorizada para recibir alguna clase de arriendos; pero se atisba por esta Unidad Judicial de acuerdo a lo relatado que no se evidencia en los anexos de la demanda, el documento que efectivamente demuestre el óbito del señor ENRIQUE CUELLO LORDUY, así como el parentesco del demandante con el presunto arrendador fallecido, sustentado en los artículos 44, 73, y ss. 105, 106, 107, 110 del Decreto 1260 de 1970,- o del Estado Civil de las Personas-, que en síntesis hacen referencia a que los hechos y actos relacionados con el estado civil de las personas acaecidos con posterioridad de la Ley 92 de 1938 deberán probarse con copia de la partida o folio, o con certificados expedidos con base en los mismos que reposen en los archivos de las Oficinas de Registro del Estado Civil, además precisan que no se podrán expedir copias de certificados, constituyéndose en un documento ad sustanciam actus.

Por otro lado, en el acápite de pruebas, como documentales se manifiesta “*contrato de transacción suscrito con la señora RAQUEL VASQUEZ, el cual hace las veces de contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que dicho contrato modifico los aspectos relevantes del contrato de arrendamiento*”.



Ahora bien, el contrato de alquiler de bienes puede ser verbal o escrito, pero, de todas formas para que se dé lugar a su génesis, arrendador y arrendatario deben concordar sobre los requisitos mínimos establecidos en el artículo tercero de la ley 820 de 2003. A su turno, el Numeral 1° Artículo 384 del Código General del Proceso, predica que al libelo introductorio de restitución de bien inmueble arrendado, deberá adosarse Prueba Sumaria Documental de las declaraciones de voluntad vertidas por las partes en litispendencia; o, la Confesión Judicial obtenida en la diligencia de interrogatorio de parte como prueba anticipada, reglada en el Artículo 184, y siguientes del Estatuto Adjetivo Civil; o, las Declaraciones Rendidas bajo la Gravedad del Juramento por Terceros, ante Notarias o Alcaldías, sin citación y audiencia de la presunta contraparte, exclusivamente para los fines demostrativos de la relación tenencial, entre las partes en contienda, referidas estas últimas al bien objeto del contrato, que regla el Artículo 188 *ibídem*, con la consecuente ratificación predicada en el Artículo 222 del *ejusdem*.

En el caso sub-examine, arguye el demandante que la declaración de voluntad que viene signada por el señor ENRIQUE CUELLO LORDUY (q.e.p.d.), y la señora RAQUEL VASQUEZ CAMARGO, el primero como demandante-arrendador, y la segunda como demandada-arrendataria que denominó “*TRANSACCIÓN*”, dirigido al JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO – SUCRE, al interior del proceso de regulación de canon de arrendamiento radicado bajo el Nro. 2016-00079, según su parecer, supliría un contrato de arrendamiento; pero, debe recalcarse conforme lo preanotado que precisamente un trámite de la estirpe enunciada, tiene su génesis en la existencia previa de una relación tenencial, más aún cuando recae sobre un local comercial que a las claras preferentemente debe constar por escrito, luego entonces, se echa de menos certeramente el contrato de arrendamiento génesis de toda esta controversia; al margen de lo anterior, debe quedar puntualizado que no obra en el libelo introductorio la providencia mediante la cual el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO – SUCRE, desató el pleito de regulación de canon de arrendamiento, para con ello poder establecer el contenido de la misma que al parecer fue motivo de terminación anormal del proceso por transacción para el cumplimiento de la sentencia proferida, echándose de menos a su vez el proveído que supuestamente le impartió aprobación al contrato de transacción por parte del Despacho antes mencionado conforme a los parámetros establecidos en el artículo 312 del Estatuto Procesal Civil.

Colofón, atisba esta Unidad Judicial que las pretensiones impetradas en relación a los hechos de la demanda, hacen o derivan en imprecisas, al no indicar de manera clara y determinante los extremos temporales en que se causaba el valor del alquiler para con ello poder establecer con diafanidad cuándo se causarían los incrementos anuales del canon, y exactamente a partir de cuándo incurrió en mora la arrendataria en el pago del valor de los cánones, por consiguiente, es palmario deducir que, la presente contención adolece de los requisitos de claridad, precisión, determinación y clasificación en la causa *petendi* y *petitum* del libelo respectivamente, proclamados en los incisos 5° y 6° del artículo 82 del C.G.P., razón por la que se le requerirá al apoderado judicial del demandante para que allegue en el término de cinco (5) días, el documento que demuestre el óbito del señor ENRIQUE CUELLO LORDUY (q.e.p.d.), así como el parentesco del actor con aquel; el contrato de arrendamiento de local comercial objeto de la litis, la sentencia condenatoria contra la demandada RAQUEL VASQUEZ al interior del referenciado litigio de regulación de canon de arrendamiento; y el auto o proveído mediante el cual presuntamente se aprobó por el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO – SUCRE el contrato de transacción celebrado, en aras de corroborar el valor actual de la renta y el término de duración pactado inicialmente en el



acuerdo de voluntad y así determinar la competencia dentro del presente asunto, entonces, el libelo no superara el umbral y se le concederán al ejecutante el lapso de tiempo de Cinco (5) días para que lo enmiende, a voces del artículo 90 ibídem.

En mérito de lo expuesto este Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo- Sucre,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Inadmítase la demanda declarativa de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial incoada por **MAURICIO CUELLO FERNANDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía Nro.1.102.816.888 de Sincelejo, arguyendo ostentar la calidad de arrendador, y propietario, actuando en nombre propio, contra **RAQUEL VASQUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 60.335.073, en su condición de arrendataria del bien Local Comercial, ubicado en la Carrera 25 No. 21-22, local No. 2 de esta municipalidad, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

**SEGUNDO:** Désele un término de cinco (05) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, para que subsane los defectos arriba anotados, so pena de ser rechazada de plano.

**TERCERO:** El abogado **MAURICIO CUELLO FERNANDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.102.816.888 de Sincelejo, portador de la Tarjeta Profesional Nro. 200095 del C. S. de la J., quien actúa en causa propia.

### **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

Firmado Por:  
**Ricardo Julio Ricardo Montalvo**  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002 Oral  
Sincelejo - Sucre

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: **574d9d0c16282fba73d6be8edb05127afb8dbb2f395e02e281782db8aa25c935**

Documento generado en 30/08/2023 04:51:28 PM

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

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