



REF: 08-368-40-89-002-2021-00125-00

VERBAL ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

-. JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL MIXTO.-
Sabanalarga, mayo veinte (20) de dos mil veintiuno (2021)

VISTOS

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso VERBAL (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO), radicado internamente bajo el No. 08-638-40-89-002-2021-00125-00, seguido por la señora **PILAR SOFIA ROBLES CAMARGO**, a través de apoderado judicial, doctor **ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA**, contra el señor **RIGOBERTO VALENCIA HENRIQUEZ**

ANTECEDENTES

La señora **PILAR SOFIA ROBLES CAMARGO**, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso demanda verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, en contra el señor **RIGOBERTO VALENCIA HENRIQUEZ**, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones: (1) Sea declarado terminado el contrato de arrendamiento celebrado mediante escritura pública No. 767 de octubre 12 de 2019, entre la demandante en calidad de arrendadora y el demandado en condición de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 20 A No. 10 A-93 de Sabanalarga – Atlántico, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde los meses de octubre de 2019 a marzo de 2021 causados hasta la presentación de la demanda; (2) Se condene al demandado a restituir en favor de la demandante, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la calle 20 A No. 10 A-93 de Sabanalarga – Atlántico; (3) Que se conde en costa a la demanda.

HECHOS

La demanda se fundamenta en los hechos que sucintamente se traen a recuento:

1. El demandado tomó en arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 20A No. 10 A-93 de Sabanalarga – Atlántico, en fecha 12 de octubre de 2019, como se desprende del contrato de arrendamiento escrito de la misma fecha anexo dentro de la escritura pública No. 767 de octubre 12 de 2019, suscrito entre demandante y demandada.
2. El término de duración del contrato fue por un (1) año, prorrogable por lapsos iguales y así sucesivamente, con los correspondientes aumentos anuales en las proporciones de ley. Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales la demandada firmó el contrato de arrendamiento anexo dentro de la citada escritura pública No. 767.
3. El canon mensual de arrendamiento inicial fue por la suma de \$2.800.000.oo., pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.
4. La demandada se encuentra en mora en los pagos mensuales desde los meses de octubre de 2019 a marzo de 2021, causados hasta la presentación de la demanda, para un total de \$ 50.400.000.oo .
5. Se ignora al momento de presentación de la demanda, si la demandada se encuentra al día en los pagos de los servicios públicos domiciliarios con que cuenta la casa arrendada.
6. Que el no pago de los cánones de arrendamiento aludidos, entre otros, es causal legal y contractual para dar por terminado el contrato de arrendamiento.



ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto fechado 13 de abril de 2021, providencia notificada por estado No. 44 de abril 14 de 2021. En cuanto al demandado señor **RIGOBERTO VALENCIA HENRIQUEZ**, se encuentra debidamente notificado del auto admisorio de la demanda, por cuanto, le fueron enviadas las correspondientes citaciones para notificación personal y por aviso, tal y como consta en las certificaciones aportadas por el apoderado de la parte demandante y expedidas por la empresa de mensajería Inter Rapidísimo las cuales fueron enviadas en la forma que se describirá a continuación. El demandado una vez notificada del auto admisorio de la demanda, no presentó memorial alguno, es decir, no contestó la demanda ni presentó excepciones.

1.- COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL: Remitida el día 16 de abril de 2021, a través de la empresa Inter Rapidísimo, a la dirección señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, es decir, enviada a la calle 20A No. 10 A -93 del municipio de Sabanalarga – Atlántico. En dicha comunicación se le informa al ejecutado que el correo electrónico del Juzgado es: j02prmpalsabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co.

La empresa de mensajería Inter Rapidísimo expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación personal fue entregada el día 19 de abril de 2021 y recibida por la señora CATALINA ESTRADA, identificada con C.C. No. 22.632.940

2.- COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN POR AVISO: Remitida a el demandado, el día 28 DE ABRIL DE 2021, a través de la empresa de mensajería Interapdisimo, a la dirección señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, es decir, enviada a la calle 20 A No. 10 A-93 del municipio de Sabanalarga – Atlántico. En dicha comunicación, según el formato diligenciado por el mismo apoderado de la parte demandante, se expresa que se anexa a ella, copia del auto admisorio al igual que la demanda y sus anexos (ver formato para notificación por aviso). En dicha comunicación se le informa al ejecutado que el correo electrónico del Juzgado es: j02prmpalsabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co.

La empresa de correo postal 472 expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación por Aviso fue entregada el día 28 de abril de 2021 y recibida por el señor Rigoberto Valencia., identificada con C.C. No. 8.631.829.

En el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Legislativo número 806 del 4 de junio de 2020, disponiendo en su artículo 8° la forma en que se deben hacer las notificaciones judiciales.

Teniendo en cuenta en primer término que se desconoce la dirección electrónica de la aquí demandada, tal y como fue manifestado por la parte demandante en el escrito demandatorio y que se aportaron las certificaciones de envío de las comunicaciones personal y por aviso, enviadas a la dirección física de la parte demandada, para el despacho es evidente que, dentro del presente asunto, la parte demandante cumplió con el ritual de enviarle a la demandada copia de la demanda y sus anexos, al igual que el aludido auto admisorio de la demanda. Además, le suministró el correo electrónico de este juzgado, con el fin que recibiera notificación personal de dicha providencia y manifestara lo que a bien considerara para la defensa de sus intereses.

En suma, se entiende que la notificación a la parte demandada se encuentra satisfecha al tenor de lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, en concordancia en lo previsto en el artículo 8° del Decreto Legislativo 806 de 2020, puesto que lo que se pretende es que la



demandada sea enterada del proceso que se adelanta en su contra, garantizándose de esta forma el derecho al debido proceso y en especial el de defensa.

Teniéndose debidamente notificada la parte demandada, esta guardó silencio durante el término de traslado de la demanda, es decir, no contestó la demanda ni presentó excepciones, tal y como se anotó anteriormente.

CONSIDERACIONES

Mediante el contrato de arrendamiento, una parte designada como arrendador, se obliga a facilitar el uso y goce de una cosa a otra parte, llamada arrendataria. El arrendador es obligado a la entrega de la cosa y a mantenerla en las condiciones necesarias para su uso. El arrendatario, por su parte, de manera correlativa es obligado a usar la cosa según lo convenido y apagar el canon convenido (*artículo 8 y 9 de la ley 820 de 2003*).

Sabido es que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (*artículo 1602 del C. Civil*). Entonces, el arrendatario se encuentra obligado por el contrato a cumplir con su obligación de pagar el canon. Si el arrendatario se muestra renuente a cumplir con esta obligación, el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato por así concedérselo el ordinal primero del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

La parte demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre ella y el aquí demandado, aportando para tal fin, copia del contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos procesales el día 12 de octubre del año 2019 y debidamente autenticado ante la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga – Atlántico, en la misma fecha de suscripción.

Correspondía entonces a la parte demandada, acreditar el cumplimiento de la obligación, es decir, el pago de los cánones de arrendamiento. Esto es porque la afirmación que hizo la parte demandante del no pago de los cánones es una negación indefinida, que está exenta de prueba, según lo dispuesto por el artículo 167 del Código General del Proceso. También por lo dispuesto en el artículo 1757 del C. Civil, según el cual incumbe probar la extinción de la obligación al que la alegue, para el caso la prueba del pago recaía en la arrendataria, pero es el caso que esa no contestó la demanda ni presentó excepciones.

El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, expresamente señala: “*Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”

Como dentro del asunto que hoy ocupa la atención de este despacho, la parte demandada, señor **RIGOBERTO VALENCIA HENRIQUEZ**, no contestó la demanda, mientras que la parte demandante presentó copia del contrato de arrendamiento, no se ordenaron pruebas de oficio, y como, además, la causal del no pago de los cánones no fue desvirtuada, debe decirse que debe prosperar la solicitud de terminación del contrato solicitada por la parte demandante a través de su apoderado judicial, ordenar la restitución del inmueble objeto de arriendo y condenar en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MIXTO DE SABANALARGA ATLÁNTICO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **PILAR SOFIA ROBLES CAMARGO**, en su condición de arrendadora y el señor **RIGOBERTO**



VALENCIA HENRIQUEZ, como arrendatario, el día 12 de octubre de 2019 , sobre el inmueble ubicado en la calle 20 A NO. 10 A -93 de Sabanalarga – Atlántico.

SEGUNDO: Ordenar al demandado señor **RIGOBERTO VALENCIA HENRIQUEZ**, restituir el inmueble antes descrito a la parte demandante, señora **PILAR SOFIA ROBLES CAMARGO**.

TERCERO: Para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor Alcalde del Municipio de Sabanalarga – Atlántico, para que este Designe a un servidor público, para que proceda a entregarle al demandante el inmueble ubicado en la calle 20 A No. 10 A-93 de la actual nomenclatura este municipio. Líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

QUINTO: La presente sentencia se notifica por estado como lo establece el artículo 295 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ALBERTO MENDOZA INSIGNARES
JUEZ

Firmado Por:

GUILLERMO MENDOZA INSIGNARES

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 002 PROMISCOU MUNICIPAL SABANALARGA

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: **ab3d5d6aa2b17b1b5bc0933cc88b68ff5917958cf18a9d27f587a5751731cf6d**

Documento generado en 20/05/2021 07:28:09 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>