

REFERENCIA: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (ACTIVO)
RADICACIÓN: 08-638-40-89-002-2021-00262-00
DEMANDANTE: ANGYE PEREZ ARIZA
DEMANDADA: ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR

INFORME SECRETARIAL

Señor Juez, a su despacho el proceso verbal (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO) de la referencia, informándole que el doctor **ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA**, en su calidad de apoderado judicial de la señora ANGYE PEREZ ARIZA, parte demandante dentro de este asunto, presentó memorial solicitando se dicte sentencia contra la demandada ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, anexando las constancias de entrega de las notificaciones personales y por aviso.

Sírvase Proveer

Sabanalarga, septiembre 15 de 2021

El secretario,

ELADIO GONZALEZ PIÑEROS

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL. MIXTO. Sabanalarga. Atlántico. septiembre quince (15) de dos mil veintiuno (2021).

VISTOS

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso verbal (Restitución de Inmueble), radicado internamente bajo el No. 08-638-40-89-002-2021-00262-00, seguido por la señora ANGYE PEREZ ARIZA, a través de apoderado judicial; doctor ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA, en contra de la señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR.

ANTECEDENTES

La señora ANGYE PEREZ ARIZA, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso demanda verbal de Restitución de Inmueble arrendado, en contra de la señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones: Sea declarado terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 26 de octubre de 2019, entre la demandante en calidad de arrendadora y la parte demandada en condición de arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la calle 19 No. 11ª- 152 de Sabanalarga (Atlántico), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el mes de noviembre de 2019 a marzo de 2021. Se condene a la parte demandada a restituir en favor de la demandante, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la calle 19 No. 11ª - 152 de Sabanalarga (Atlántico). Que no se escuche a la parte demandada durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y aquellos que se causen con posterioridad a la presentación de esta demanda. Se condene a la parte demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados correspondiente a los meses de noviembre de 2019 a marzo de 2021 y los que se causen con posterioridad y al pago de las costas y agencias en derecho que se originen en el presente proceso.

HECHOS.

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

PRIMERO: Mi poderdante, en calidad de arrendador, celebró con la parte demandada en condición de arrendataria, un contrato de arrendamiento mediante escritura pública No 803 de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga (Atlántico), sobre el inmueble ubicado en la calle 19 No 11ª 152 de Sabanalarga (Atlántico), determinado por las siguientes características, medidas y linderos: " una casa en mampostería techos Eternit, pisos de cemento, junto con el solar que se encuentra construida, situada en la calle 19 No 11ª –152de la nomenclatura actual del municipio de Sabanalarga, departamento del Atlántico, NORTE: linda con predio que es o fue de Jorge solano Navarro, lado que mide 26.00 metros SUR: linda con predio de Jorge Castro Castillo, lado que mide 26.50 metros ESTE: linda con predio que es de Manuel y Eugenio Reyes, lado que mide 10.75 metros OESTE: colinda con la calle 19 en medio, haciendo frente con la predio de Vicente Berdugo, lado que mide 11.80 metros". Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No 045-4366. Se pueden constatar las medidas y linderos en la escritura pública adjunta a esta demanda.



Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto Sabanalarga

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término doce meses contados a partir del 26 de octubre de 2019, en el cual el arrendatario se obligó a cancelar como canon mensual la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00), pago que debían efectuar por mensualidades vencidas, los 5 primeros días de cada mes, según consta en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que sirve de prueba en este proceso.

TERCERO: La parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de noviembre de 2019 a marzo de 2021, es decir hasta la fecha de presentación de la demanda la no ha cancelado ningún mes de arriendo.

CUARTO: A pesar de los varios requerimientos verbales, no ha sido posible que la parte demandada cancele los cánones adeudados y que son objeto de este proceso.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto fechado 06 de julio de 2021, providencia notificada por estado No. 90 del 07 de julio de 2021. En cuanto a la demandada; señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, se encuentra debidamente notificada 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 envíos "Interrapidísimo", las cuales fueron enviadas en la forma que se describirá a continuación.

La demandada una vez notificada del auto admisorio de la demanda, no presentó memorial alguno, es decir, no contestó la demanda ni presentó excepciones previas o de mérito.

La demandada ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, tenemos que se encuentra notificada del auto admisorio, enviándoseles las comunicaciones correspondientes, de la siguiente forma:

1. COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL: Remitidas el día 12 de julio de 2021, a través de la empresa de correo "Interrapidísimo", a la dirección señalada por la parte demandante en el acápite de notificaciones de la demanda, es decir, enviadas a la calle 19 No. 11ª - 152 en el municipio de Sabanalarga, Atlántico. En dicha comunicación se le informa a la demandada que para efectos de la notificación personal debe programar una cita con el juzgado cuyo correo electrónico es: j02prmpalsabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co.

La empresa de correo "Interrapidísimo" expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación personal fue entregada el día 14 de julio de 2021 y recibida por la señora Cristina Altamar, identificada con CC. No. 32.633.287.

2. COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN POR AVISO: Remitida a la demandada, el día 06 de agosto de 2021, a través de la empresa de correo "Interrapidísimo", a la dirección señalada por la parte ejecutante en el acápite de notificaciones de la demanda, es decir, enviada a la calle 19 No. 11ª - 152 en el 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 y los anexos de la demanda (ver formato para notificación por aviso).

La empresa de correo "Interrapidísimo" expidió certificación en la que consta que la comunicación para diligencia de notificación por Aviso fue entregada el día 09 de agosto de 2021 y esta fue recibida, colocándose una firma ilegible, acompañada del número de cedula de ciudadanía No. 32.847.962.

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 8º 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 en el escrito donde fueron aportadas las constancias de notificación personal y por aviso. 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, les 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.

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto Sabanalarga

En suma, se entiende que la notificación a la 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 parte 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 a la demandada, esta guardó silencio durante el término de traslado de la demanda, es decir, no contestó la demanda ni presentó excepciones previas o de mérito, 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 a pagar 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 la aquí demandada, aportando para tal fin, copia del contrato de arrendamiento celebrado entre los extremos procesales el día 26 de octubre de 2019, el cual consta en la Escritura Pública No. 0803, otorgada en 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 del canon 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 esta no contestó la demanda ni presentó excepciones previas o de mérito.

El parágrafo 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; señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, no contestó la demanda, mientras que la parte demandante presentó copia de la Escritura Pública No. 803 del 26 de octubre de 2019, donde consta la venta con pacto de retroventa, que se tiene como contrato de arrendamiento en este asunto, 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.

Atendiendo las consideraciones expuestas, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL. SABANALARGA. ATLANTICO,**

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ANGYE PEREZ ARIZA, en su condición de arrendadora y la señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, como arrendataria, el día 26 de octubre de 2019 mediante escritura pública No. 803 de la misma data de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga (pacto de retroventa – arrendamiento), sobre el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 11ª - 152 de Sabanalarga, Atlántico.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada; señora ISABEL CRISTINA ESTRADA ALTAMAR, restituir el inmueble antes descrito a la parte demandante; señora ANGYE PEREZ ARIZA.

TERCERO: Para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor Alcalde del Municipio de Sabanalarga, para que este Designe a un servidor público, para que proceda a entregarle el inmueble ubicado en la Calle 19 No. 11ª - 152 de la actual nomenclatura este municipio (Sabanalarga, Atlántico). 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

El Juez,

GUILLERMO ALBERTO MENDOZA INSIGNARES

Firmado Por:

Guillermo Mendoza Insignares

Juez Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Juzgado Municipal

Atlántico - 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: **33577267d9214ceb14838004cf827ddcof87f4e3fdd6c2e90a6odd1e89fo0917**

Documento generado en 15/09/2021 05:31:33 p. m.

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