



REFERENCIA: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (ACTIVO)
RADICACIÓN: 08-638-40-89-002-2021-00284-00
DEMANDANTE: JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ
DEMANDADA: AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO

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 del señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ, parte demandante dentro de este asunto, presentó memorial solicitando sea dictada sentencia en contra el demandado, señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, anexando las constancias de entrega de las notificaciones personales y por aviso.

Sírvase Proveer

Sabanalarga, enero 13 de 2022

El secretario,

LUIS EDUARDO MOLINA CONSUEGRA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL. MIXTO. Sabanalarga. Atlántico. enero trece (13) de dos mil veintidós (2022).

VISTOS

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso verbal (Restitución de Inmueble), radicado internamente bajo el No. 08-638-40-89-002-2021-00284-00, seguido por el señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ, a través de apoderado judicial; doctor ALFREDO JOSE GARCIA BARRAZA, en contra del señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO.

ANTECEDENTES

El señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso demanda verbal de Restitución de Inmueble arrendado, en contra del señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, para que previos los trámites legales se hagan las siguientes declaraciones: Sea declarado terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 22 de diciembre de 2018, entre el demandante en calidad de arrendador y la parte demandada en condición de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 27C No. 13 - 62 del municipio de Sabanalarga (Atlántico), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el mes de enero de 2019 hasta la fecha de presentación de esta demanda. Se condene a la parte demandada a restituir en favor del demandante, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. 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 enero de 2019 a mayo 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 1109 de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga (Atlántico), sobre el inmueble ubicado en la calle 27C No 13-62 de Sabanalarga (Atlántico). Se pueden constatar las medidas y linderos en la escritura pública adjunta a esta demanda.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término doce meses, contados a partir del 22 de diciembre de 2018 en el cual el arrendatario se obligó a cancelar como canon mensual la suma de quinientos mil pesos (\$500.000,00), pago que debían efectuar por mensualidades vencidas los 5 primeros días de cada mes, según consta en la cláusula cuarta 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 enero de 2019, hasta la fecha de presentación de la demanda no ha cancelado ningún mes de arriendo.

RSG



Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto Sabanalarga

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 21 de julio de 2021, providencia notificada por estado No. 98 del 22 de julio de 2021. En cuanto al demandado; señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, 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 envíos "Interrapidísimo", las cuales fueron enviadas en la forma que se describirá a continuación.

El demandado una vez notificado del auto admisorio de la demanda, no presentó memorial alguno, es decir, no contestó la demanda ni presentó excepciones previas o de mérito.

El accionado AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, tenemos que se encuentra notificado del auto admisorio, por cuanto, le fueron enviadas las comunicaciones correspondientes, de la siguiente forma:

- 1. COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL:** Remitidas el día 06 de agosto 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 27C No. 13 - 62 en el municipio de Sabanalarga, Atlántico. En dicha comunicación se le informó al demandado 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 09 de agosto de 2021 y recibida por el señor Yeiner Solano, quien se identificó con la CC. No. 1.043.021.882.

- 2. COMUNICACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN POR AVISO:** Remitida a la demandada, el día 04 de septiembre 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 27C No. 13 - 62 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 08 de septiembre de 2021 y esta fue recibida por el señor Edgardo Solano, quien estampa su firma y la acompaña de su CC No. 8.638.178.

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 del aquí demandado, 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 al demandado copia de la demanda y sus anexos, al igual que el aludido auto admisorio. Además, le indicó 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 al demandado 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.

RSG



Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Mixto Sabanalarga

Teniéndose debidamente notificada al demandado, este 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

Se tiene que, 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 2.003*).

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 22 de diciembre de 2018, el cual consta en la Escritura Pública No. 1109, 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 el arrendatario, pero es el caso que este no contestó la demanda ni presentó excepciones previas o de mérito.

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 AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, no contestó la demanda, mientras que la parte demandante presentó copia de la Escritura Publica No. 1109 del 22 de diciembre de 2018, donde consta la venta con pacto de retroventa, que se tiene como contrato de arrendamiento en este asunto. Que 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 de arrendamiento 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 PROMISCOU MUNICIPAL. SABANALARGA. ATLANTICO,**

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ, en su condición de arrendador y el señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, como arrendatario, el día 22 de diciembre de 2018, mediante escritura pública No. 1109 de la misma data de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga (Venta con pacto de retroventa – arrendamiento), sobre el inmueble ubicado en la CALLE 27C No. 13 - 62 de Sabanalarga, Atlántico.

SEGUNDO: Ordenar al demandado; señor AGUSTIN RAFAEL SOLANO GALINDO, restituir el inmueble antes descrito a la parte demandante; señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ.

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 27C No. 13 - 62 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.

RSG



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 Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - Atlantico

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: **5b4a7345e04e89097397e409611d4deeo77a71304b8460691c3b7157e6dadcb**

Documento generado en 13/01/2022 05:59:09 PM

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

RSG