



Rama Judicial
Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Aguachica.

República de Colombia

REFERENCIA:

RADICACIÓN: 20011408900320200005200.
ASUNTO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: CESAR HUMBERTO GÓMEZ GRANADOS.
JAIME ANTONIO GÓMEZ GRANADOS.
LUIS ALBERTO GÓMEZ GRANADOS.
DEMANDADAS: ANGELA ISABEL REALES REALES.
ASLEY PATRICIA VILA REALES.
DECISIÓN: NIEGA NULIDAD Y DICTA SENTENCIA

Aguachica, Cesar, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cuestión previa:

Previo a resolver resulta necesario tener en cuenta la prelación de asuntos constitucionales y legales, como acciones de tutelas y procesos penales con personas privadas de libertad, la alta carga laboral que tiene este Juzgado y la declaratoria de emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

I. IDENTIFICACION DEL TEMA DE DECISIÓN:

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Restitución de Inmueble arrendado de mínima cuantía, radicado bajo el número 200114089003202000205200, para decidir lo que en derecho corresponda.

II. ANTECEDENTES:

Correspondió por reparto a este Despacho judicial, la demanda de Restitución de bien inmueble arrendado, incoada por CESAR HUMBERTO GÓMEZ GRANADOS, JAIME ANTONIO GÓMEZ GRANADOS y LUIS ALBERTO GÓMEZ GRANADOS, contra ANGELA ISABEL REALES REALES y ASLEY PATRICIA VILA REALES, con la cual se pretende se decrete la terminación del contrato de arrendamiento de la vivienda urbana ubicada en la calle 6° N° 16-106 de Aguachica, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, la necesidad de realizar reparaciones locativas,

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Radicado: 20011408900320200005200.

Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.

Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

actuaciones que lesionan los derechos del arrendador, se condene a a restituir el inmueble; que la misma no sea escuchada mientras no consigne los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de enero de 2020; se ordene la práctica de la diligencia de entrega o restitución del inmueble a favor de los demandantes; se condene a la parte demandada a pagar daños y perjuicios causados al inmueble o a sus propietarios, y por último, que se condene en costas a la demandada.

Como fundamento de las pretensiones señala que el 01 de enero de 1997 la señora DORIS MARÍA GRANADOS CRUZ (Q.E.P.D.) suscribió con la señora ANGELA ISABEL REALES REALES, contrato de arrendamiento de un bien inmueble urbano para vivienda junto con un local comercial, con la prohibición expresa de subarrendar sin permiso escrito de a la arrendadora, tampoco se pactó que la arrendataria pagaría suma de dinero alguna por el negocio que se estableciera en dicho local; el inmueble está ubicado por la calle 6 No 16-106 y Carrera 17-6-26; el contrato se celebró por el término de doce meses contados desde el 01 de enero de 1997, obligándose la arrendataria a pagar por el arrendamiento la suma de \$130.000,00 dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad; que la señora REALES REALES incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada, dado que cancela el arrendamiento con atraso; que la arrendataria ocasionó grave riesgo de que el servicio de acueducto fuera suspendido al hallarse una conexión fraudulenta en el inmueble así como la visita de inspección y control sobre el uso del espacio público de , la Alcaldía, se encuentra una tercera persona registrada ante la Cámara de Comercio como propietaria del establecimiento “Expendio a la mesa de comidas preparadas” que funciona en el inmueble objeto del proceso, el cual es de propiedad de ASLEY PATRICIA VILA REALES, quien está usando el inmueble sin autorización de los propietarios; que los demandantes accedieron en común y proindiviso al inmueble arrendado como herencia asignada mediante testamento de su señora madre, DORIS MARÍA GRANADOS CRUZ (Q.E.P.D.); quienes intentaron la actualización del canon de arrendamiento, sin que la arrendataria haya aceptado tales conversaciones y aspira permanecer de manera indefinida en el bien pagando el mismo canon de arrendamiento, pretendiendo que se le pague la suma de \$30.000.000,00 por el negocio que colocó su hija en el local arrendado; que en un nuevo contrato de arrendamiento aceptó aumentar el canon a la fecha actual por \$903.000,00 mensuales, por el mes de diciembre de 2019; ante la renuencia de la demandada a actualizar los cánones de arrendamiento, los demandantes decidieron dar por terminado el precitado contrato, sin embargo, la demandada se ha negado a establecer cualquier conversación para evitar la terminación de dicho contrato, la demandada se halla en mora de cancelar el canon desde el mes de enero del año que discurre; que renunció a los requerimientos para ser constituida en mora, que los demandantes hicieron todos los requerimientos a fin de que se actualizarán los cánones de arrendamiento mediante la firma de un nuevo contrato, pero e la demandada ha optado por una actitud renuente y negativa a restituir el inmueble objeto del presente proceso.

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

Que mediante auto de fecha 15 de septiembre de 2020, se inadmitió la demanda la cual tras ser subsanada en debida forma, fue admitida mediante auto de fecha 24 de febrero de 2021, se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de diez días, siguiendo el trámite procesal de que trata el libro tercero, sección primera, título II Proceso Verbal Sumario del Código General del Proceso, artículo 384 en concordancia con el artículo 390 ibidem.

La parte actora procede a realizar el citatorio para notificación personal de las demandadas, a la señora ANGELA ISABEL REALES REALES, mediante guía No CU000293785CO y a la señora ASLEY PATRICIA VILA REALES mediante guía No CU000293794CO, de la Empresa de Servicios Postales Nacionales, ambas recibidos el día cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021) por la señora ADALUZ VILA R. identificada con cédula de ciudadanía No 49.657.389.

Así mismo, procedió a realizar la notificación por aviso a la señora ANGELA ISABEL REALES REALES mediante guía No CU000523166CO y la de la señora ASLEY PATRICIA VILA REALES mediante guía No CU000523170CO, los cuales fueron recibidos por la señora YEIMY ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía No 49.672.103 el día quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021).

La apoderada judicial de la parte demandada el día diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021) solicita sea notificada de la demanda y se le corra traslado junto con sus respectivos traslados, toda vez que el mismo no llegó completo.

El día catorce (14) de ese mismo mes y año el extremo demandado solicita la nulidad por indebida notificación, aduciendo en principio que si bien la notificación se realizó en la dirección correcta, la misma no fue entregada a las demandadas, ni personal que trabaje en el restaurante en el que converge gran cantidad de personas diariamente, que pese a que la parte demandada atiende todos los días su negocio y es una persona reconocida en esta municipalidad, la notificación se le entrega a personas distintas a las demandadas por parte del notificador de la Empresa de Servicios Postales 472, además existe una dirección electrónica de la señora ASLEY PATRICIA ROJAS VILA sin que se haya surtido la notificación de conformidad con el Decreto 806 de 2020, que su representada ha consignado a órdenes del juzgado la suma de DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$16.225.800,00), situación que la legitima para interponer la nulidad por indebida notificación.

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Radicado: 20011408900320200005200.

Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.

Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

CANONES DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2020	
MES	VALOR
ENERO	\$940.000
FEBRERO	\$940.000
MARZO	\$940.000
ABRIL	\$940.000
MAYO	\$940.000
JUNIO	\$940.000
JULIO	\$940.000
AGOSTO	\$940.000
SEPTIEMBRE	\$940.000
OCTUBRE	\$940.000
NOVIEMBRE	\$940.000
DICIEMBRE	\$940.000
TOTAL	\$11.280.000

INTERESES VIGENCIA 2020	
VALOR	258.218

CANONES DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2021	
MES	VALOR
ENERO	940.000
IPC	32.900
FEBRERO	940.000
IPC	32.900
MARZO	1.000.000
ABRIL	1.000.000
MAYO	1.000.000
TOTAL	4.945.800

A la solicitud se le corrió el respectivo traslado secretarial el día 8 de junio de 2021, por el término de 3 días, dentro del cual el extremo demandante manifiesta que se opone a la nulidad propuesta por la parte demandada, toda vez que el hecho de hacerle llegar a la parte demandada, copia de la demanda y sus anexos, junto con el auto que la admite, le permite ejercitar su derecho a la defensa, que si alguien residente o empleado en un inmueble, recibe la correspondencia de sus patronos, familiares o allegados, sin indicar que la persona destinataria de tal correspondencia no es conocida, o no vive o ya no existe en el lugar, da pie a creer que efectivamente sí reside o labora allí, y que por lo tanto, la entrega de tal correspondencia es plenamente válida y permite asumir que el destinatario quedó informado o enterado de su entrega oportuna; que la afectación o menoscabo tiene que probarse, demostrando que el procedimiento de notificación adolece de su falta total y su práctica defectuosa, irregular o su no realización en legal forma, pues si no se demuestra el perjuicio, afectación o menoscabo de sus derechos, resultaría inexistente la causal de nulidad pues no habría violación o lesión del derecho a la defensa, y que en este caso las pretensiones carecen de fundamento jurídico y probatorio, real y cierto.

*Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.*

III. CONSIDERACIONES:

DEL PROCESO:

Corresponde a esta Judicatura determinar si tiene asidero jurídico o no la nulidad procesal alegada por la apoderada judicial del extremo pasivo, respecto del trámite de notificación de la parte demandada dentro del presente proceso.

A. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

Conforme a los hechos sustento de esta demanda y las pretensiones que formula la parte actora, corresponde entonces al Despacho resolver los siguientes problemas jurídicos.

¿Se configura la causal de nulidad establecida en el artículo 133 numeral octavo de la Ley 1564 de 2012, toda vez que la notificación por aviso fue entregada en la dirección del inmueble objeto de la litis y recibida por un tercero?

¿Se dan los presupuestos para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes sobre el inmueble ubicado en la calle 6 N° 16.106 de Aguachica, Cesar?

¿Se configura la causal de terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado para vivienda por el no pago de canon de arrendamiento y sus reajustes dentro del plazo estipulado en el contrato?

B. ANÁLISIS JURÍDICO

A efectos de entrar a resolver los problemas jurídicos planteados es necesario hacer previamente el análisis jurídico y probatorio pertinente y para ello el Despacho abordará el estudio de las nulidades. Una vez abordados estos asuntos, se entrará a determinar en el caso concreto, si le asiste razón a la parte demandada para solicitar la nulidad que propone o continuar con el trámite del proceso.

(i) Del régimen de las nulidades

La nulidad procesal es una institución que se encuentra fundamentada en el artículo 29 de la Constitución Política, con el objeto de garantizar el derecho constitucional al debido proceso y de defensa de quienes intervienen en él y es, por regla general, desarrollada en la Ley, la cual indica los

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Radicado: 20011408900320200005200.

Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.

Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

vicios del proceso que permiten su invocación y declaración judicial. En efecto, las nulidades procesales, están instituidas para asegurar la validez del proceso, pues su objetivo es evitar que en las actuaciones judiciales se incurra en irregularidades de tal entidad que comprometan su eficacia, esto es, que le resten los efectos jurídicos al acto o actos que integran el proceso.

El régimen de nulidades procesales se encuentra establecido en el título IV Incidentes, capítulo II, Nulidades procesales, artículo 132 y siguientes del Código General del Proceso, procediendo a examinar que la nulidad alegada por el proponente cumpla con los requisitos, contenidos en el artículo 133 numeral octavo, en donde se establece que el proceso es nulo de todo derecho, cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda.

La doctrina suele conceptualizar a la nulidad procesal como el estado de anormalidad de un acto procesal debido a la ausencia o a la presencia defectuosa de requisitos que condicionan su existencia regular, determinando la posibilidad de ser declarado judicialmente nulo; las mismas se presentan dentro de nuestra legislación bajo un carácter eminentemente preventivo, esto es, para evitar trámites inocuos.

Ahora bien, ha sido el mismo legislador como se anunció, quien ha tipificado las causales que configura nulidad, de tal suerte que se tiene como punto de partida para su estructuración la especificación de las mismas, esto significa que fuera de las establecidas en el precitado artículo, no existen otras que puedan enervar una actuación procesal, exento aquellas que no estando dentro del listado de la norma citada, conlleven en forma flagrante el desconocimiento al derecho fundamental al debido proceso.

Las nulidades procesales están reglamentadas en el artículo 133 numeral segundo C.G.P, en los siguientes términos: El proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

De igual forma es importante aclarar, que las causales de nulidad producen tan sólo efectos cuando por actuaciones seguidas dentro de un proceso se ha desconocido procedimientos que

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

han llevado a la toma de decisiones que repudian tajantemente los derechos de defensa y contradicción de alguna de las partes que conforman los extremos de la litis.

Consecuentemente el artículo 134 del C.G.P contempla la oportunidad y el trámite que se le debe imprimir a las nulidades propuesta bajo los siguientes términos:

Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella:

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.

La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio.

De otro lado los requisitos para alegar las nulidades se encuentran estipuladas en el artículo 135 deberá tener legitimación para proponerla y expresar la causal invocada y los hechos que en se fundamenta y aportar o solicitar las pruebas que pretende hacer valer.

Así mismo el artículo 136 del C.G.P se encuentran expresamente los casos en que se entiende saneado la anualidad así:

- 1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.*
- 2. Cuando la parte que podía alegarla la convalidó en forma expresa antes de haber sido renovada la actuación anulada.*
- 3. Cuando se origine en la interrupción o suspensión del proceso y no se alegue dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que haya cesado la causa.*
- 4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.*

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

PARÁGRAFO. *Las nulidades por proceder contra providencia ejecutoriada del superior, revivir un proceso legalmente concluido o pretermitir íntegramente la respectiva instancia, son insaneables.*

(ii) De la pretensión restitutoria respecto de los inmuebles dados en arrendamiento

El proceso de restitución de inmueble arrendado, se encuentra regulado por el artículo 384 del Código General del Proceso, en concordancia con las normas sustanciales que regulan el contrato de arrendamiento.

De dicha normatividad se colige que son presupuestos para incoar la acción de restitución, los siguientes:

- a) Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, en virtud de la cual una de ellas haya recibido la tenencia de un bien inmueble urbano en calidad de arrendamiento.
- b) Que el proceso se dirija a obtener la restitución del inmueble que la parte arrendataria tiene en su poder.

(ii) La terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador por la falta de pago de la renta

El contrato de arrendamiento se define como aquel por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el goce a la otra parte (arrendatario) de un inmueble, por determinado tiempo y mediante el pago de un precio, que esta última se obliga a pagar a la primera

De la anterior definición se tiene que son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado el uso o goce que se concede de la cosa u objeto dado en arrendamiento, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce.

Son causales para pedir la restitución de un bien inmueble dado en arrendamiento, entre otras las siguientes: La mora en el pago de la renta y la violación del contrato de arrendamiento en cuanto que el arrendatario viole o incumpla alguna de las obligaciones a que se ha comprometido.

D. ANALISIS PROBATORIO DEL CASO PARTICULAR:

Para el caso que aquí se estudia la verdad procesal revela que:

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

a) La solicitud de nulidad por indebida notificación del auto admisorio de la demanda al extremo demandado, se sustenta en primer lugar, que la notificación por aviso fue entregada a una persona distinta a las demandadas y, en segundo lugar que además el traslado de la demanda fue allegado de manera incompleta.

El artículo 292 del Código de Procedimiento Penal establece: *“Cuando no se pueda hacer la notificación personal del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo al demandado, o la del auto que ordena citar a un tercero, o la de cualquiera otra providencia que se debe realizar personalmente, se hará por medio de aviso que deberá expresar su fecha y la de la providencia que se notifica, el juzgado que conoce del proceso, su naturaleza, el nombre de las partes y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

Cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el aviso deberá ir acompañado de copia informal de la providencia que se notifica.

El aviso será elaborado por el interesado, quien lo remitirá a través de servicio postal autorizado a la misma dirección a la que haya sido enviada la comunicación a que se refiere el numeral 3 del artículo anterior.

La empresa de servicio postal autorizado expedirá constancia de haber sido entregado el aviso en la respectiva dirección, la cual se incorporará al expediente, junto con la copia del aviso debidamente cotejada y sellada. En lo pertinente se aplicará lo previsto en el artículo anterior.

*Cuando se conozca la dirección electrónica de quien deba ser notificado, el aviso y la providencia que se notifica **podrán** remitirse por el Secretario o el interesado por medio de correo electrónico. (...)*
(Resaltado fuera de texto)

Se presumirá que el destinatario ha recibido el aviso cuando el iniciador recepcione acuse de recibo. En este caso, se dejará constancia de ello en el expediente y adjuntará una impresión del mensaje de datos.

Por su parte, el artículo 8° del Decreto 806 de 2020 reza: *“Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio...”* (Subrayado del despacho).

Así mismo, cabe destacar la importancia que tiene la notificación de la demanda, toda vez que es un acto procesal que permite a la parte demandada conocer del proceso que se sigue en su contra, y a su vez, apertura la etapa en que este puede ejercer el derecho de contradicción y defensa, por lo tanto, la misma debe realizarse conforme con los datos que obren en el libelo introductor, pues de no ser así, se estaría vulnerando el derecho al debido proceso.

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

b) La citación a notificación personal fue remitida a la dirección física suministrada en el libelo introductor para tal fin, que corresponde al bien objeto de la litis¹, esto es la calle 6 # 16-106, cumpliéndose lo estipulado en el artículo 291 del C.G.P. ².

c) Ante la no comparecencia a notificación personal de las demandadas, la parte actora procede a realizar la notificación por aviso el día 15 de abril de 2021, a la misma dirección, conforme a los presupuestos del artículo 292 ibidem³, y si bien fue entregada a una persona distinta a las demandadas, esto no invalida su trámite, ni la norma precisa tal exigencia, máxime cuando las demandadas conocían de la existencia del proceso y posterior a la notificación por aviso, los días 20 y 21 de abril de 2021⁴, otorgaron poder a la profesional del derecho para que contestará la demanda.

c) No es requisito el envío del traslado de la demanda para la notificación por aviso, pues la norma establece que debe allegarse copia informal de la providencia que se notifica, por lo tanto, no es de recibo el argumento que el traslado de la demanda fue incompleto, cuando ni siquiera la parte demandada acudió a la secretaria del Juzgado a solicitar copia de la demanda y sus anexos, como lo contempla el artículo 91 ejusdem.

Respecto de la notificación por aviso que trata el artículo 292 del C.G.P., y del término dispuesto en el artículo 91 inciso 2 ibídem, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia STC16100-2019, radicación No. 11001-22-10-000-2019-00554-01, señaló:

“(...) Si bien el actual artículo 292 del Código General del Proceso no prevé, como sí lo hacía el 320 del Código de Procedimiento Civil, tres (3) días para retirar las copias de la demanda y anexos, lo cierto es que el canon 91 del primer compendio mencionado sí contempla dicho lapso en favor del notificado. En efecto, allí se señala: (...)” “(...) Traslado de la demanda. En el auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo se ordenará su traslado al demandado, salvo disposición en contrario (...)”. “(...) El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. Cuando la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago se surta por conducta

¹ Artículo 384.2. *Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.”.*

² *La comunicación deberá ser enviada a cualquiera de las direcciones que le hubieren sido informadas al juez de conocimiento como correspondientes a quien deba ser notificado”.*

³ *La comunicación deberá ser enviada a cualquiera de las direcciones que le hubieren sido informadas al juez de conocimiento como correspondientes a quien deba ser notificado”.*

⁴ Folio 75.

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

concluyente, por aviso, o mediante comisionado, el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda (...). “(...) De lo expuesto se constata, sin ambigüedad, que quien es enterado por aviso de un auto admisorio, como en este caso, tiene la posibilidad de concurrir al estrado respectivo, dentro de los tres (3) días siguientes a la recepción de la misiva, para reclamar la reproducción del libelo y anexos, ello con el fin último de conocer suficientemente las pretensiones invocadas en su contra y poder ejercer sus derechos de contradicción y defensa idóneamente (...).”

d) Las demandadas pretenden revivir términos para contestar la demanda que por su causa fenecieron, ya que el diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021) solicita la notificación de la demanda, cuando 20 días atrás ya habían otorgado poder para que se contestará la misma, conociendo la clase de proceso, las partes y el radicado del proceso.

e) En cuanto a la remisión de las diligencias de notificación a la dirección electrónica de una de las demandadas, ello no se hacía necesario, toda vez que la notificación a través del correo electrónico de que trata en precitado decreto es facultativa, máxime cuando estaban surtidas conforme lo indica el Estatuto Procesal Civil, cuya dirección concuerda con la del bien inmueble objeto de la presente demanda.

f) Resulta incomprensible que se pretenda nulidad por indebida notificación cuando las demandadas conocían la existencia de la demanda, evidenciando que se había otorgado poder desde el mes de abril y por su causa dejaron transcurrir los términos para contestarla.

En consecuencia, no se avizora que la causal de nulidad alegada por las demandadas, cumpla los preceptos consagrados en el numeral octavo del artículo 133 del C.G.P. pues tal como se indicó, la notificación por aviso fue entregada el quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), entendiéndose que dicha notificación se surtió el día siguiente, esto es, el dieciséis (16) del mismo mes y año, luego tenía el término de tres (3) días para retirar el traslado de la demanda y sus anexos, el cual inició el diecinueve (19) y finalizó el veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021), encontrándose vencidos los términos con anterioridad a la solicitud de notificación del 10 de mayo y el escrito de nulidad el 14 de mayo de 2021.

Teniendo en cuenta que los incidentes no suspenden el curso del proceso y que se debe seguir con el curso del mismo, y bajo el entendido que la parte demandada se encuentra debidamente notificada, sin que dentro del término haya contestado la demanda, se impone dar aplicación a lo

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G. del P⁵., dictando la sentencia que en derecho corresponda y a ello se procede previas las siguientes consideraciones.

De los documentos aportados con la demanda se colige que:

a) Efectivamente entre las señoras DORIS MARIA GRANADOS CRUZ y ANGELA REALES REALES, existió una relación jurídica de índole sustancial, cuya base es el contrato de arrendamiento de vivienda urbana con local comercial sobre el inmueble ubicado en la calle 6 No. 16 - 106 del municipio de Aguachica del 1 de enero de 1997.

b) Que la señora DORIS MARIA GRANADO CRUZ, fallece el día 29 de agosto de 2018, continuando el contrato en cabeza de los señores CESAR HUMBERTO GOMEZ GRANADOS, JAIME ANTONIO GOMEZ GRANADOS y LUIS ALBERTO GOMEZ GRANADOS, como arrendadores⁶, a quienes se le trasmite la propiedad a título de herederos, tal y como consta en folio de matrícula inmobiliaria N° 196-2549.

c) Una de las causales para pedir la restitución se hace consistir en la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, dado que el canon de arrendamiento fue reajustado consensualmente al valor inicialmente pactado, conforme a los recibos de pago para el año 2017 en \$797.500, 2018: \$843.000 y 2019: \$903.000, pues si bien parte del bien inmueble será destinado a vivienda urbana, también se da la existencia de local comercial, evento que a la luz de la normatividad aplicable permite el acrecentamiento del canon de arrendamiento en proporciones mayores al porcentaje del IPC, siendo aceptado de común acuerdo.

De las pruebas allegadas con el escrito de demanda se puede evidenciar que, si bien a la fecha de interposición de la misma la parte demandada adeudaba tan solo un mes de canon, tal como puede observarse en los recibos vistos a los folios 37 y 38, es claro que no se cumplía con las fechas de pago establecidas en el contrato, realizando los pagos de manera tardía, siendo evidente el incumpliendo alegado por el arrendador, y habiéndose indicado en la cláusula tercera del contrato que *“la mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago del arrendamiento fuera del término señalado no implica novación o modificación de las obligaciones contraídas”*

⁵ “3. 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.”.

⁶ Sentencia T 427 de 2014 *“Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho.”.*

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Radicado: 20011408900320200005200.

Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.

Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

Para el año 2020 se da la discrepancia frente al ajuste del canon de arrendamiento en el cual el arrendador en forma unilateral pretende fijar el canon en la suma de \$3.000.000, es decir, más del 200%, el cual, si bien podría entenderse desproporcionado, no era óbice para que las arrendatarias consignaran o cancelaran conforme a los reajustes del IPC en los términos estipulados los cánones de arrendamiento, teniendo la oportunidad las partes de acudir al proceso de regulación de cánones de arrendamiento de no estar de acuerdo con lo fijado por parte del arrendador y el proceso de pago por consignación 20011408900320200009600 es entablado solo a partir del 28 de febrero de 2020.

Respecto al sub arriendo del local comercial a la señora Asley Patricia Vila Reales, quien tiene registro mercantil del establecimiento de comercio “venta de comida preparada a la mesa” con la dirección del inmueble objeto de litigio, no se demostró que efectivamente funcione en dicho sitio y no el negocio de la arrendataria, además el artículo 523 del Código de Comercio autoriza de forma expresa que el arrendatario pueda subarrendar hasta el 50% del local comercial y conforme al artículo 524 contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusiva, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.

d) La parte arrendataria renunció a los requerimientos para ser constituida en mora, conforme al artículo 2007 del C. C. y 384 del C.G. del P., como se observa en la cláusula segunda, del contrato de arrendamiento.

Cuando la causal invocada es la mora, se tiene que ésta se presenta cuando han mediado los requerimientos y los arrendatarios dejan vencer el plazo para garantizar o verificar el pago, o cuando ellos se han renunciado de manera expresa en el contrato de arrendamiento, como en el caso que nos ocupa, y no pagan la totalidad de la renta en el plazo convencional o legal.

La mora se define como una conducta contraria a derecho y tiene su expresión general en el cumplimiento no conforme a los requisitos de la ley o del contrato. La mora presupone la exigibilidad de la obligación, si una obligación no es exigible no puede decirse que opere el fenómeno de la mora. Uno de los efectos más significativos de la mora, es la no liberación del deudor cuando éste no atiende la obligación de pagar, manteniéndose en un estado de incumplimiento que otorga el derecho de exigirse o demandarse el rompimiento del vínculo jurídico.

De otra parte, el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 reseña las causales para la terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana por parte del arrendador y entre ellas se encuentra el incumplimiento del contrato, como es la no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato y la no cancelación

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Radicado: 20011408900320200005200.

Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.

Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. Así mismo el artículo 518 del Código de Comercio otorga el derecho de renovación del contrato de arrendamiento, salvo cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

Significa lo anterior que, llegado el día señalado en el contrato para el pago de la renta, si no se paga, al día siguiente, como así lo ha reiterado la jurisprudencia puede el arrendador impetrar la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, por así autorizarlo la norma.

e) Otra de las causales alegadas por la parte demandante a fin de que se dé por terminado el contrato de arrendamiento radica en la necesidad de ejecutar obras independientes para la recuperación del inmueble dado el mal estado del mismo, al respecto a de señalarse que el demandante no allega prueba que acredite haber cumplido con el pago de caución tal como se establece en el artículo 22 de la y 820 de 2003⁷, por consiguiente, no es posible acceder a la misma.

f) En cuanto a la causal de no cancelación de servicios públicos, que cause desconexión o pérdida del servicio el demandante aporta reporte de deuda pendiente de pago a favor de la Empresa de Servicios Públicos de Aguachica ESP, en donde se indica que el servicio se encuentra en proceso de suspensión, presentando 4 meses de atraso, así como reporte de fraude en las cajas de registro sin que se allegue prueba de sanción impuesta por esta causa.

Así las cosas, encontrándose probado el incumplimiento por parte de la arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas pactadas dentro del contrato de arrendamiento, resulta procedente acceder a la pretensión inicial por cuanto se procederá a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento.

Igualmente, se tiene que la parte demandada dentro del trámite de la demanda, interpone proceso verbal de pago por consignación de canon de arrendamiento, el cual correspondió a este Despacho por sistema de reparto el día 28 de febrero de 2020, bajo radicado 20011408900320200009600 y dentro del cual se efectúa el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, siendo estos consignados a órdenes del Despacho desde el mes de enero del 2020, hasta el mes de junio de 2021, los cuales mediante sentencia de fecha ocho (8) de junio de 2021, fueron ordenados y autorizados para

⁷ "Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución..".

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

el pago a favor del señor JAIME ANTONIO GOMEZ GRANADOS, depósitos judiciales No. 424010000099687, 424010000099688, 424010000099695, 424010000099696, 424010000100472, 424010000100738, 424010000101074, 4240100001437 por la suma total de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$17.370.218,00).

Es de advertir que, una vez cesado el trámite del proceso por pago en consignación en mención, la parte demandada continúa efectuando el pago de los cánones de arrendamiento a órdenes del Despacho desde el mes de julio de 2021 a febrero de 2022, depósitos judiciales No 424010000101437, 424010000101835, 424010000102186, 424010000103607, 424010000104067, 424010000104389, 424010000104790, 424010000105187, los cuales ascienden a la suma de NUEVE MILLONES CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$9.104.600,00).

Cumplidos como se encuentran los presupuestos de la acción y en virtud de la conducta asumida por la parte demandada, se desprende la prosperidad de las pretensiones de la demanda, dando paso a la aplicación de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., profiriendo la sentencia de restitución.

Por las consideraciones expuestas, este Despacho Judicial procederá a negar la solicitud de nulidad elevada por la parte demandada, por no configurarse la causal alegada, continuar con el trámite del proceso, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre DORIS MARÍA GRANADOS CRUZ, hoy en cabeza de los señores CESAR HUMBERTO GOMEZ GRANADOS, JAIME ANTONIO GOMEZ GRANADOS y LUIS ALBERTO GOMEZ GRANADOS en calidad de arrendadores y contra ANGELA ISABEL REALES REALES y ordenar la restitución del inmueble arrendado a la parte demandante.

De igual manera en cuanto a la pretensión elevada por la parte actora frente a que se ordene el pago de cánones de arrendamiento adeudados a la fecha y en virtud de los depósitos realizados por la demandada, en consecuencia, se procederá a ordenar la entrega de los títulos que reposan en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. y a nombre de este juzgado a favor del demandado.

Las agencias en derecho se liquidan aplicando el Acuerdo PSAA16 10554 del Consejo Superior de la Judicatura artículo 5, tarifas, PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL, En única instancia. a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido y aplicando el porcentaje del 10% sobre el valor de la rente de los 12 meses anteriores

*Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.*

a la presentación de la demanda, quedando en UN MILLON OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.083.600,00) y se fijan en dicha suma.

Respecto de la medida cautelar peticionada sobre bienes inmuebles si bien se presentó la caución, no se especificó el mismo (ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen), así como tampoco hay lugar a la diligencia de inspección judicial al inmueble, toda vez que la causal de terminación es por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y no por deterioro del inmueble.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE AGUACHICA, CESAR,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud de nulidad elevada por las demandadas **ANGELA ISABEL REALES REALES** y **ASLEY PATRICIA VILA REALES**, a través de apoderada judicial, de conformidad con lo señalado en este proveído.

SEGUNDO: NO ACCEDER A LA NOTIFICACION de la demanda solicitada por el externo pasivo, en escrito de fecha 10 de mayo de 2021.

TERCERO: TENER POR NO CONTESTADA LA DEMANDA por parte de las señoras **ANGELA ISABEL REALES REALES** y **ASLEY PATRICIA VILA REALES**, de acuerdo a lo manifestado en este proveído.

CUARTO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre **DORIS MARÍA GRANADOS CRUZ**, en calidad de arrendadora, hoy CESAR HUMBERTO GOMEZ GRANADOS, JAIME ANTONIO GOMEZ GRANADOS y LUIS ALBERTO GOMEZ GRANADOS contra ANGELA ISABEL REALES REALES, en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la calle 6° No. 16-106 del municipio de Aguachica y alinderado como se describe en la demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: ORDENAR A LA ARRENDATARIA DEMANDADA QUE RESTITUYA el inmueble arriba indicado, a la parte demandante o a su apoderado judicial.

*Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.*

SEXTO: OFICIAR a la parte demandada a fin de que voluntariamente restituyan el inmueble, para lo cual se le concede un término de diez (10) días contados a partir del recibo de la respectiva comunicación. Líbrese el oficio y déjese constancia de su recibido para los fines legales pertinentes.

SEPTIMO: En caso de que voluntariamente la parte demandada no cumpla con la orden anterior, se **DECRETA SU LANZAMIENTO FISICO**, así como el de todas las personas que se encuentren en el inmueble, que dependan de ella y/o deriven sus derechos de la misma.

OCTAVO: COMISIONAR a la INSPECCIÓN DE POLICÍA DE AGUACHICA CESAR, para llevar a cabo lanzamiento sobre el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria número 196-60569, el cual se ubica en la ubicado en la calle 6° No. 16-106 del municipio de Aguachica.

NOVENO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada. Tásense.

DECIMO: SEÑALAR EN LA SUMA DE UN MILLON OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.083.600,00) el valor de las agencias en derecho. Inclúyase este valor en la liquidación de costas que se practique por secretaria.

DECIMO PRIMERO: ORDENAR la entrega a los señores CESAR HUMBERTO GOMEZ GRANADOS, JAIME ANTONIO GOMEZ GRANADOS y LUIS ALBERTO GOMEZ GRANADOS, los depósitos judiciales N° 424010000101437, 424010000101835, 424010000102186, 424010000103607, 424010000104067, 424010000104389, 424010000104790, 424010000105187, 424010000105394, que reposan en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S.A. a nombre de este Juzgado y a favor de los demandantes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Magda Torcoroma Sanchez Castillo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 003 Promiscuo Municipal

Asunto: Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 20011408900320200005200.
Demandante: Cesar Humberto Gómez Granados.
Demandadas: Angela Reales Reales y otra.

Aguachica - Cesar

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: **86093da5152414ca30bef01f092f1ce610d29f8d2df0398165e4f6a0e15cf9c7**

Documento generado en 17/02/2022 10:43:10 AM

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

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