

**JUZGADO 01 PROMISCUO
MUNICIPAL
de EL ZULIA**

Distrito Judicial de Cúcuta



El Zulia Norte de Santander, lunes, 26 de septiembre de 2022

Auto: CONTROL DE LEGALIDAD.
Demandante: VICTOR ALEXANDER BARAJAS GUZMAN y OTROS
Demandado: VICTOR HUGO URREA VESGA e INDETERMINADOS
Radicado: 542614089001 2015 00054 00

Analizando la suscrita juez la presente demanda, pudo evidenciar que la parte demandante pretende usucapir un inmueble que se encuentra ubicado en el sector urbano, barrio la milagrosa del municipio de El Zulia, y se aporta el certificado de tradición y libertad número 260-209662, que posee una nomenclatura urbana MANZANA MA BARRIO LAMILAGROSA, LOTE 12, dirección que no concuerda con ninguno de los predios relacionados por la parte demandante, y que se pretenden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio. .

Ahora bien, podemos apreciar en este mismo certificado que no cumple con los postulados del artículo 375 numeral 5, que indica claramente que con la demanda se deberá aportar un certificado especial de pertenencia, y la presente demanda adolece de tal certificado, por lo que de manera inmediata se procederá a realiza el control de legalidad correspondiente.

En tal virtud, y echando mano del artículo 132 del Código General del Proceso, procede este despacho a realizar control de legalidad sobre lo actuado y en consecuencia

RESUELVE

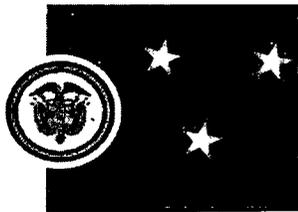
1. Decretar la nulidad de todo lo actuado, incluyendo el auto admisorio de la presente demanda.
2. Inadmitir la presente demanda, y en consecuencia ordenar a la parte demandante aportar certificado especial de pertenencia, de los inmuebles a prescribir.
3. Requerir a la parte demandante para que aporte certificado catastral nacional de cada uno de los predios a prescribir para determinar la cuantía de la presente demanda.
4. Para lo anterior se le concede a la parte demandante el termino perentorio e improrrogable de cinco días para que subsane los yerros, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUEZ

El presente auto se notifica en
ESTADO # 79, de fecha 27 de
septiembre 2022.

**HERMES MULFORD SALGADO
SECRETARIO**



SENTENCIA ESCRITURAL CIVIL

El Zulia, lunes 26 de septiembre de 2022.

Clase: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
Demandante: WILLIAN HERNANDO FLOREZ CEBALLOS
Demandado: ARMANDO HENOC GONZALEZ RAMIREZ
Radicado: 54261408900120220019800

ASUNTO A TRATAR

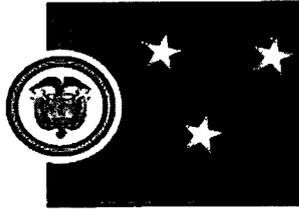
Procede el despacho a dictar sentencia escritural, de conformidad con lo establecido por el artículo 384 del Código General del Proceso, atendiendo a la falta de contestación u oposición por parte del demandado dentro de la causa de la referencia.

LO EXPRESADO EN LA DEMANDA

Se pretende por parte de la demandante, la restitución de un bien inmueble, el cual fue arrendado por parte del demandante, al demandado, inmueble que se describe dentro de la demanda como un bien inmueble, tipo urbano, identificado con la nomenclatura urbana calle 1N # 9-16/18-22, barrio Alfonso López de el Zulia Norte de Santander, que el valor del canon de arrendamiento fue de setecientos mil (\$700.000.00) pesos mensuales, y que la parte demandada adeuda los valores correspondientes a los meses de diciembre de 2019 a enero de 2022, para un total de dieciocho millones doscientos mil pesos, que se pactó el pago de los cánones de arrendamiento los cinco primeros días de cada mes.

LO PRETENDIDO

Pretende el demandante, que se declare terminado el presente contrato de arrendamiento, y en consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble, a manos de su legítimo propietario.



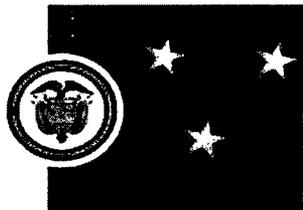
CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del Código General del Proceso.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Así las cosas, aparece plenamente probada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento sobre el bien inmueble del cual **WILLIAN HERNANDO FLOREZ CEBALLOS** ostenta la calidad de arrendadora y el demandado el arrendatario, y es una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda. Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente el demandado está en mora, por lo que pesaba sobre ella, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, lo cual no hizo, y por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

Teniendo la anterior claridad, y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la

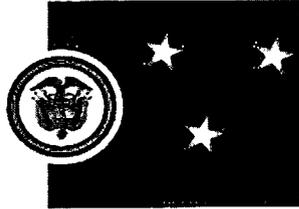


demanda, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución del bien.

Como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado **ARMANDO HENOC GONZALEZ RAMIREZ**, teniéndose en cuenta como agencias en derecho la suma de un millón setecientos cincuenta y cinco mil seiscientos seis pesos (\$ 1.755.606), acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J. Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Zulia Norte de Santander, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

RESUELVE

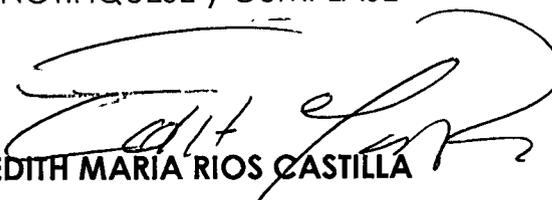
- 1) Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre WILLIAN HERNANDO FLOREZ CEBALLOS en calidad de arrendadora, el señor ARMANDO HENOC GONZALEZ RAMIREZ, como arrendatario por el incumplimiento del contrato de arrendamiento bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del canon del 1º de diciembre de 2019 a 31 de enero de 2022, cada uno actualmente por valor de \$700.000 mensuales, en relación con el inmueble tipo urbano, identificado con la nomenclatura urbana calle 1N # 9-16/18-22, barrio Alfonso López de el Zulia Norte de Santander.
- 2) Conceder a la parte demandada el término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a WILLIAN HERNANDO FLOREZ CEBALLOS, en calidad de arrendador, el inmueble tipo urbano, identificado con la nomenclatura urbana calle 1N # 9-16/18-22, barrio Alfonso López de el Zulia Norte de Santander.
- 3) En caso de que el demandado ARMANDO HENOC GONZALEZ RAMIREZ no proceda a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como está señalado, desde ahora se comisiona al señor Alcalde Municipal de El



Municipio de El Zulia, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución. Para la expedición del despacho comisorio, la parte interesada deberá informar la falta de entrega y allegar copia de esta providencia, para ser anexada al despacho comisorio.

- 4) Se condena en costas al demandado ARMANDO HENOC GONZALEZ RAMIREZ, a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de un millón setecientos cincuenta y cinco mil seiscientos seis pesos (\$ 1.755.606), acorde con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del C. S. de la J.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


EDITH MARÍA RÍOS CASTILLA

JUEZ