



**Sabanalarga, (Atlántico), 29 de marzo de 2023**

**PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE**

**Radicación: 08-638-40-89-001-2021-00437-00**

**DEMANDANTE. RAFAEL EDUARDO BERDUGO CHARRIS**

**DEMANDADO. MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ**

Procede el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga a dictar sentencia dentro del proceso verbal con código único de radicación Nº 2021-00437 -00 seguido por el señor RAFAEL EDUARDO BERDUGO CHARRIS a través de apoderado judicial Dr. BLANCA MASTRODOMENICO MELGAREJO en contra de los señores MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ,

### **ANTECEDENTES**

PRIMERO. El señor RAFAEL EDUARDO BERDUGO CHARRIS, en calidad de arrendador celebó mediante escritura pública No.515 de fecha 7 de mayo de 2.014, de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga (Atlántico), un contrato de arrendamiento con la parte demandada en condición de arrendataria sobre el 50% del inmueble ubicado en la calle 27 C No. 16-57 de este municipio determinado por las siguientes medidas y linderos por NORTE. Linda con predio de Julio Ortega, lado que mide 24.00 metros, SUR: Linda con predio del señor Carlos Jiménez Castellanos, lado que mide 24:00 MTS, ESTE: Linda con la calle 27 C en medio , frente a predio del cementerio municipal lado que mide 10:00 mts , OESTE: Linda con predio de Orlando Leon, lado que mide 10:00 mts , , este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.045-1397 como consta en la escritura pública adjunta a esta demanda

SEGUNDO. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, en el cual la arrendataria se obligó a cancelar un canon mensual de \$ 480.000.00, 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 a 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 mayo del 2.014 a agosto del 2.021 para un total de \$ 42.240. 000.00 -

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. -

### **PRETENSIONES.**

1º. Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 14 de diciembre de 2.009, sobre el 50% del inmueble ubicado en la calle 27c No. 16-57 de Sabanalarga-Atlántico, entre RAFAEL EDUARDO BERDUGO CHARRIS en calidad de arrendador y MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ , en condición de arrendataria , por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos pactados desde el mes de mayo de 2.014, a agosto del 2.021.-.-



20. Se condene a la parte demandada a restituir al demandante, el inmueble ubicado en la calle 27C No. 16-57 de Sabanalarga- Atlántico, determinado por las siguientes medidas y linderos: NORTE. Linda con predio de Julio Ortega, lado que mide 24.00 metros, SUR: Linda con predio del señor Carlos Jiménez Castellanos, lado que mide 24:00 MTS, ESTE: Linda con la calle 27 C en medio , frente a predio del cementerio municipal lado que mide 10:00 mts , OESTE: Linda con predio de Orlando Leon, lado que mide 10:00 mts , , este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.045-1397 como consta en la escritura pública adjunta a esta demanda

TERCERO. Que no se escuche a la parte demandada al pago de los cánones de arrendamientos adeudados correspondiente a los meses de mayo del año 2.014 hasta agosto del 2.021, y los que se causen con posterioridad y a las costas y agencias en derecho que se originen en el presente proceso.

-

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante auto de Fecha 28 de Febrero del 2.022. Notificada en legal forma a los demandados **señores MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ**, quienes recibieron la citación de para la diligencia de notificación personal el día 4 de marzo del 2.022, a través de la empresa prestadora de servicio postal 472 ., de igual manera se le envió la notificación por aviso el día 24 de marzo del mismo mes y año , quedando así debidamente notificada conforme lo establece el artículo 292 del C.G. Proceso se le hizo entrega del traslado de la demandada con sus anexos, se observa que la demandada señora MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ , otorga poder al Dr. FRANCISCO ANTONIO AREVALO PEREZ, para que la represente judicialmente en este proceso solicitud esta presentada el día 4 de abril del presente año sin que propusieran excepción en contra de la admisión de la demanda . es de advertir que como se trata de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado es necesario que la parte demandada se encuentre a paz y salvo con los cánones de arrendamiento adeudados para poder ser oídos, evento este que no se encuentra demostrado con documento alguno probando la cancelación de los citados cánones .--

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero indicar, que este Juzgado despachará sentencia escrita atendiendo lo indicado en el párrafo del inciso 2 del párrafo 3 del artículo 390 del Código General del Proceso. aclarando que las pretensiones formuladas en la demanda por el demandante recae sobre el 50% del inmueble que en la actualidad se encuentra en estado de proindivisión.-

Precisado lo anterior, 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 apagar 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 delo artículo 22 de la ley 820 de 2.003.

El demandante demostró la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado a través del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 7 de Mayo del 2.014 ,mediante escritura Publica No. 515 de la Notaria Única del Circulo de Sabanalarga-Atlántico (Folios 10 y 13 ).

Correspondía 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 el demandante del no pago del canon es una negación indefinida, que está exenta de prueba 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 los arrendatarios, pero es el caso que estos guardaron silencio.

El parágrafo 3ro del artículo 384 del Código General del Proceso: *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 en este caso la parte demandada no contestó la demanda, la parte demandante presentó el 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.

Es bueno tener en cuenta que el Despacho mediante providencia de fecha 23 de enero del cursante año, notifico a la tercera interesa señora MARIA CAMILA AMOROCHO GIRALDO, para que dentro de los tres días subsiguientes a la notificación alegara la nulidad planteada por escrito anterior, guardando silencio en el término indicado, situación está que se tiene saneada la nulidad antes mencionada con fundamento en el artículo 137 del C.G.Proceso

Atendiendo las consideraciones expuestas, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor RAFAEL EDUARDO BERDUGO CHARRIS como arrendador y la señora MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ, como **arrendatario sobre el 50% del inmueble que en la actualidad se encuentra en estado de proindiviso., inmueble ubicado en la ubicado en la calle 27C No. 16 -57 , de Sabanalarga** (Atlántico) . La medidas y linderos que determinan el inmueble, se encuentran registradas en la escritura



pública No.515 del día 7 de mayo de 2.014 , por lo tanto se prescinde de la transcripción de las medidas y linderos (Art. 83 del C.G-.P ).-

**SEGUNDO:** Ordenar a la señora MONICA VIRGINIA SULBARAN MARQUEZ, restituir el 50% del inmueble que en la actualidad se encuentra en estado de proindiviso, ubicado en la calle 27C No. 16-57 de este Municipio. - ,

**TERCERO:** Para la práctica de esta diligencia se comisiona al señor Inspector de Policía Municipal en turno de conformidad a la ley 2030 del 2.020, en el evento que no sea haga la entrega pacífica .líbrese Despacho comisorio con los insertos del caso. -

**CUARTO:** Condenar en costas a la parte demandada por secretaria tásense, esta sentencia se notifica por estado como lo establece el artículo 295 del Código General del Proceso. -

**QUINTO:** No se accede a decretar el derecho a retención consagrado en el artículo. 384 del C.G.P y en concordancia con el artículo 2.000 del C.C, porque el demandante no ha prestado la caución para garantizar los perjuicios que se causen con la práctica de dicha medida.-.-

**SEXTO:** Téngase al Dr. Dr. FRANCISCO ANTONIO AREVALO PEREZ, como apoderado judicial de la demandada MONICA VIRGINIA SULBARABN MARQUEZ, con las facultades conferidas en el presente mandato. -

**SEPTIMO:** De igual forma téngase como apoderada judicial a la Dra MIRNA LUZ GARAY , en su condición de procuradora judicial de la tercera en contienda señora MARIA CAMILA AMOROCHO GIRALDO.-

NOTIFICACION POR ESTADO  
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE  
NOTIFICA POR ESTADO No 037 DE  
FECHA 30 DE MARZO DE 2023  
A LAS 8:00 AM  
JULIO DIAZ - SECRETARIO

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.  
LA JUEZ  
MONICA MARGARITA ROBLES BACCA**

Firmado Por:  
Monica Margarita Robles Bacca  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 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: 9047c4ca010a4364f720525f25636b2299078074743e96957ba764d948421d14

Documento generado en 29/03/2023 10:15:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>