



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

**PROCESO . RESTITUCION DE INMUEBLE**

**Ref No. 086384089001-2022-00064-00**

**DEMANDANTE. JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES**

**DEMANDADO. AIDA REGINA WILCHES MORALES**

Procede el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga a dictar sentencia dentro del proceso verbal con código único de radicación N° 2022-00064 -00 seguido por el señor JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES a través de apoderado judicial Dr. RUBEN MERCADO VILLACOB en contra de los señores AIDA REGINA WILCHES MORALES .-

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El señor JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES , en calidad de arrendador celebro mediante escritura pública No.713 de fecha 19 de JUNIO de 2.020, de la Notaria Séptima de Barranquilla (Atlántico), la señora AYDA REGINA WILCHES MORALES entrego en calidad de venta con pacto de retroventa el inmueble ubicado en la kra 19 No.22-45 de Sabanalarga-Atlántico , identificado con la matricula inmobiliaria No. 045-10238 al señor JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES , con las siguientes medidas Y linderos por el norte mide 10:42 metros ,SUR. Que es el Fondo mide 9.26, metros, en línea quebrada así 3.38 metros y 3.83 metros , con predios de JESUS SARMIENTO CASTAÑO y 2.40 metros, con predios de Luz Mary Torres Hernandez , y por el OESTE .mide 23.61 metros, y en línea quebrada así. 11.45 mts , y 12.16mts , por el ESTE. mide 24.62 metros y en línea quebrada así 19.68 MTS Y 4:94 mts los linderos se encuentran en la escritura pública , este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.045-10238 como consta en la escritura pública adjunta a esta demanda .-

**SEGUNDO.** El contrato de arrendamiento se celebró por el término de veinticuatro meses (24 ) meses , en el cual la arrendataria se obligó a cancelar un canon mensual de \$ 1.000.000.00, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes por ese término.-, según consta en la cláusula decima del contrato de arrendamiento que sirve de prueba a este proceso.-

**TERCERO,** A la fecha de presentación de la presente demanda , se adeuda al demandante los meses de enero, febrero, marzo , abril , mayo ,junio, julio , agosto , septiembre, octubre , noviembre y diciembre del 2.,021, y enero, febrero y marzo del 2.022, para un total de \$15.000.000.00, lo se le ha requerido insistentemente sin obtener respuesta positiva .

**CUARTO.** Los requerimientos has realizado en numerosas ocasiones por mensaje de texto al celular de la señora WILCHES, quien ha propuesto varias fechas de pago, las cuales ha incumplido todas .-

#### **PRETENSIONES.**

1º. Se declare mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública No.0713 de junio 19 del 2.020 entre el señor JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES Y ANA REGINA WILCHES MORALES, por falta de pago en el canon mensual de renta convenida de renta convenida , durante los meses de enero a diciembre del 2.021 y de enero a marzo del 2.022, sobre el inmueble ubicado en la kra 19 No.22-45 de Sabanalarga-Atlántico, identificado con la matricula inmobiliaria No. 045-10238.-

2º. Que no sea escuchada la demandada señora AIDA REGINA WILCHES MORALES, durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses arriba relacionados y los que llegaren a cursarse en el transcurso del proceso mientras permanezca en el proceso.-

3º. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega de entrega del inmueble arrendado a favor de JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo .-.-

-



La demanda fue admitida mediante auto de Fecha 28 de ABRIL del 2.022. Notificada en legal forma a los demandados señores AIDA REGINA WILCHES MORALES , quienes se notificaron a través de notificación por aviso como consta en la prueba del correo certificado venciendo el termino sin presentar escrito alguno. –

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero indicar, que este Juzgado despachará sentencia escrita atendiendo lo indicado en el parágrafo del inciso 2 del parágrafo 3 del artículo 390 del Código General del Proceso.

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 del 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 de la escritura pública No.0713 del 19 de junio del 2.020, (Folios 6 al 17 ).

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.

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 JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES como arrendador y la señora AIDA REGINA WILCHES MORALES , como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la ubicado en la carrera 19 No. 22-45 , de Sabanalarga (Atlántico) determinado por las siguientes medidas y linderos por el norte mide 10.42 metros ,SUR. Que es el Fondo mide 9.26, metros, en línea quebrada así 3.38 metros y 3.83 metros , con predios de JESUS SARMIENTO CASTAÑO y 2.40 metros, con predios de Luz Mary Torres Hernandez , y por el OESTE .mide 23.61 metros, y en línea quebrada así. 11.45 mts , y 12.16mts , por el ESTE. mide 24.62 metros y en línea quebrada así 19.68 MTS Y 4:94 mts los linderos se encuentran en la escritura pública , este inmueble



se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.045-10238 como consta en la escritura pública adjunta a esta demanda .-

**SEGUNDO:** Ordenar a la señora AYDA REGINA WILCHES MORALES , restituir el inmueble ubicado en la carrera 19 No. 22-45 de este Municipio al demandante señor JOSE JOAQUIN BOSS INSIGNARES **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, 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. -

**TERCERO:** 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.-.-

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 - Atlántico

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: 235c3a3c125248e117afeb654162fc3c974c57a5bdd29500784e5fd40fdb8ac0

Documento generado en 29/03/2023 10:23:46 AM

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

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