



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCO MUICIPAL CONCORDIA, MAGDALENA
CALLE 5 N° 5-05 PLAZA PRINCIPAL
Dirección Electrónica: jmpalconcordia@cendoj.ramajudicial.gov.co

Concordia, Once (11) de Mayo de Dos Mil Veintiuno (2021).

RADICADO	47-2054089001-2020.00042.00
PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE	JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN.
DEMANDADO	KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS.

JUZGADO PROMISCO MUICIPAL DE CONCORDIA. Concordia, Once (11) de Mayo de Dos Mil Veintiuno (2021).

Cumplido el rito procesal y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado seguido por el señor **JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN** a través de apoderado judicial en contra la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**.

ANTECEDENTES

Mediante demanda de restitución de inmueble arrendado, el actor a través de apoderado judicial pretende que se declare por terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado con la hoy demandada, **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**, que se le ordene a la misma el pago de los cánones dejados de percibir por 18 meses y en consecuencia se le restituya y entregue el inmueble de vivienda urbana objeto del presente trámite, así como la condena en costas.

El anterior pedimento lo sustenta en los hechos que se reescriben a continuación:

“PRIMERO: Por medio de contrato verbal entre las partes, en fecha mayo 5 de 2020, se suscribió entre los señores JUAN ALBERTO VILLA ARAGON y KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA del inmueble ubicado en la carrera 6 No. 8-15 barrio La Loma de Rosario de Chengue, Magdalena.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M/CTE), los cuales, según lo pactado en la

cláusula tercera del contrato, serían cancelados dentro de los primeros tres (3) primeros días de cada mes, al arrendador.

CUARTO: El contrato de arrendamiento del inmueble inició el día 05 de mayo del año 2020, por el término de seis meses.

QUINTO: Desde el día 5 de mayo de 2020 hasta la fecha, la arrendataria KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS no ha cancelado los 6 meses de cánones de arrendamiento que me adeuda.

SEXTO: El día 7 de junio, el señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGON se acercó donde la señora KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, a cobrar el canon de arrendamiento y esta, se negó rotundamente a cancelar dicho canon y en vista de esta circunstancia la citó en la Inspección Central del municipio de Concordia para que entregara el inmueble.

SEPTIMO: El día 17 de junio de 2020, se realizó un acta de no conciliación ante la Inspección Central del Municipio de Concordia, Magdalena, entre los señores JUAN ALBERTO VILLA ARAGON y KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS.

OCTAVO: La demandada KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago..."¹

ACTUACIONES DE LA INSTANCIA

Por auto de fecha 10 de diciembre de 2020, esta judicatura resolvió ADMITIR la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado impetrada por el señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.995.967 por medio de apoderado judicial contra la señora KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.128.128.967 expedida en Concordia, Magdalena, de conformidad con lo expuesto en el artículo 90 y 369 del C.G.P., en concordancia, con los artículos 8 y 9 del Decreto 806 de 2020.

Posteriormente, la demandada fue notificada personalmente el 1 de marzo de 2021, tal como lo certifica la empresa de correo certificado CERTIPOSTAL.

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

¹ Folios 3-4 del expediente.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

En este orden de ideas, examinada las pruebas allegadas al expediente este Despacho estima que muy a pesar de que el actor presentó documentos con los que pretende probar la existencia del contrato de arrendamiento verbal entre él y la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**, los mismo no logran probar inequívocamente la existencia de este, lo anterior teniendo en cuenta que la declaración extraproceso que rindieron los señores **CARLOS RAFAEL LLERENA JIMENEZ Y VICTOR MANUEL VILLA ARROYO**, tiene como finalidad reconocer al señor **JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN** como el propietario del bien inmueble, el cual adquirió el día 19 de septiembre del año 2019, ubicado en el barrio arriba por las escalinatas en el Corregimiento de Rosario de Chengue, el cual le compró a la señora **JOSEFA MARIA TORRES ORTIZ**; declaración que en ninguno de sus apartes establece una relación contractual con la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**.

Que del mismo modo en el plenario se avizora acta de no conciliación suscrita por las partes del presente proceso, en la cual no se definen las generales de Ley, ni las calidades en que las mismas actúan, por el contrario, se observan ambiguas aseveraciones, tales como que la señora *habita* el inmueble pero no se señala en que calidad lo hace (arrendadora, poseedora, tenedora), así como la manifestación del pago de una suma de dinero por concepto indeterminado que dejan entrever otro tipo de negocio jurídico que dista de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes.

El artículo 384 del CGP regulador del proceso especial de restitución de inmueble arrendado señala “Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda: A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”

Al tenor de la referida normativa resulta palmario que, junto con la demanda de restitución de inmueble arrendado, debe allegarse prueba del contrato de arrendamiento a través de los tres medios probatorios conducentes allí establecidos a saber (i) contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario; (ii) confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal; o (iii) testimonio. Así, el demandante, en los casos en los que no ostente el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, cualquiera que sea el motivo, por ejemplo, cuando el contrato se dio de manera verbal, como aquí se aduce, deberá acudir al interrogatorio de parte extraprocesal citando a su presunto arrendatario o aportar prueba testimonial siquiera sumaria encaminada a acreditar dicha relación contractual, como lo puede ser testimonio de parte de los vecinos del bien, de los trabajadores o ex trabajadores del establecimiento de comercio que funcione allí, en caso de que lo sea, etc.

En el caso sub examine, se tiene que, si bien, se allegó el acta de declaración rendida por los señores CARLOS RAFAEL LLERENA JIMENEZ Y VICTOR MANUEL VILLA ARROYO, la cual se podría tener como testimonio, en la misma no se establece vínculo contractual de arrendamiento con la demandada. En consecuencia, para esta célula judicial quedan graves dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento al que se refiere el actor en su escrito genitor.

Aunado a lo anterior, toda vez que la demandada no fue oída en el presente proceso al no aducir el pago de los cánones adeudados reclamados por el demandante y al no alegar excepción a esta regla que le permitiera ejercer su derecho de contradicción y defensa, no queda otra vía para esta agencia judicial que negar las pretensiones del actor, teniendo en cuenta que no se logró demostrar inequívocamente la existencia del vínculo contractual de arrendamiento entre las partes de esta litis.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Concordia, Magdalena;

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR en su totalidad las pretensiones del señor **JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN**, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.995.967, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.128.128.967 expedida en Concordia, Magdalena.

SEGUNDO: EJECUTORIADA esta providencia, archívese el presente proceso previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LINA MARÍA BALAGUERA PATERNINA

JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CONCORDIA – MAGDALENA

La presente providencia se fija en Estado
Electrónico No. 012 de Hoy 12 de Mayo de 2021.

TERESA B. CARBONO MERCADO.
Secretaría

Firmado Por:

LINA MARIA BALAGUERA PATERNINA

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE
CONCORDIA-MAGDALENA**

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:

0de324083bb2a114f29065b669f37ad83124d53f110972a9d9a81f11462c43c3

Documento generado en 11/05/2021 09:53:17 AM

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