

INFORME SECRETARIAL: Támara once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer;


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co


Támara, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	GETULIO FORERO GUTIÉRREZ
DEMANDADO	ADRIÁN FERNANDO GARCÍA LÓPEZ
RADICADO	854004089001 - 2021 - 0058 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	APRUEBA LIQUIDACIÓN DE COSTAS.

Vencido el término de traslado de la liquidación de costas que antecede, sin objeción alguna de la parte demandada, se aprueba en todas sus partes.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOCE (12) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) POR ANOTACIÓN EN ESTADO N° 042 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.

LUZ DARY BECERRA BARRERA
SECRETARIA

INFORME SECRETARIAL: Támara ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer;


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.


REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co


Támara, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	ANA LIBIA CORREDOR MORENO
DEMANDADO	JESÚS DAGOBERTO OJEDA REINA
RADICADO	854004089001 – 2018 – 014 – 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	SE REQUIERE A LA PARTE ACTORA INFORMA LA CAUSA POR LA CUAL SOLICITA LA TERMINACIÓN DEL PROCESO.

Previo a resolver de fondo la solicitud de “...Ordenar la terminación y archivo del proceso...”, se requiere a la parte actora para que se sirva informar cual es el motivo de terminación, si es por transacción o por desistimiento (*Terminación anormal del proceso artículos 312 a 317 del Código General del Proceso*), o es por pago total de la obligación (*artículo 461*) o por novación o por conciliación.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOCE (12) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) POR ANOTACIÓN EN ESTADO No 042 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.

LUZ DARY BECERRA BARRERA
SECRETARIA

INFORME SECRETARIAL: Támara ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer;


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co

Támara, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	GERMAIN BOHÓRQUEZ SUAREZ
DEMANDADO	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE FÉLIX ANTONIO BOHÓRQUEZ HERNÁNDEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO	854004089001 - 2021 - 0099 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	INADMITE DEMANDA

1. ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho el libelo de la referencia para resolver sobre la admisión o no de la demanda referenciada;

2. CONSIDERACIONES

Procede el despacho a adoptar la decisión que en derecho corresponde, previas las siguientes consideraciones.

2.1. MARCO JURÍDICO

Sobre el tema que nos ocupa, es preciso tener en cuenta que, dentro de las medidas encaminadas al saneamiento del proceso, en orden a evitar posteriores nulidades, el Código General del Proceso consagra como facultad del Juez las de examinar el libelo en aras de verificar el cumplimiento de los requisitos legales, y, según el caso admitir o inadmitir la demanda.

Tratándose de la acción **VERBAL DE PERTENENCIA** y dada la trascendencia que la demanda tiene en la constitución, desarrollo y culminación del proceso, dicho libelo debe ajustarse,

en su forma a ciertos requisitos, que en el ordenamiento procesal colombiano están determinados por los artículos 74, 82, 83, 84, 87, 88 y 375 y Decreto 806 de 2020.

2.2. MARCO FACTICO

El señor GERSAIN BOHÓRQUEZ SUÁREZ, a través de apoderado judicial presentó demanda **VERBAL DE PERTENENCIA** en contra de **PERSONAS INDETERMINADAS Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE FÉLIX ANTONIO BOHÓRQUEZ**. En orden a verificar el cumplimiento de los requisitos de ley, del examen realizado tanto a la demanda como a sus anexos, se evidencia que la misma deberá inadmitirse, ante la presencia de los defectos que se relacionan a continuación:

- 2.2.1. Para que la demanda esté en forma y pueda dirigirse indeterminadamente contra los herederos Indeterminados del causante **FÉLIX ANTONIO BOHÓRQUEZ**, se debe probar su muerte, con el registro civil de defunción y se diga que, por ende, el libelo va dirigido en contra de **LOS HEREDEROS INDETERMINADOS**. Para promover demanda contra herederos indeterminados es indispensable que se afirme que el proceso de sucesión no se ha iniciado aún y si conoce el nombre de los herederos, la demanda debe dirigirse en contra de ellos, allegando la prueba de la calidad que se les cita. Lo anterior, para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 87 del Código General del Proceso.
- 2.2.2. La parte actora debe informar el domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 212 del Código General del Proceso.
- 2.2.3. La parte actora debe dirigir la demanda en contra de la Junta de Acción Comunal Vereda Alto Grande Municipio de Támara, respecto al predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 475 – 4947; igualmente se debe corregir el nombre del predio en el folio antes citado aparece como “ MATA DE LOMON” y en la demanda en los hechos se informa predio “... denominado MATA DE LIMON...”
- 2.2.4. La parte actora debe informar la dirección donde reciben notificaciones la parte demandada, esta carga procesal le corresponde a la parte actora y no al Juzgado, si el demandante conocer el número del abonado celular de cada demandado, a él le corresponde averiguar su dirección de notificación o enviarle por WhatsApp un derecho de petición solicitándole la dirección física y probar este hecho.
- 2.2.5. La parte actora debe dar estricto cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 82-4 de la obra antes citada; es decir que, en el capítulo de pretensiones, debe informar con claridad las pretensiones por separado, deberá

especificar por su ubicación, linderos actuales, los colindantes actuales, el nombre con que se conoce el predio en la región, extensión, folio de matrícula inmobiliaria, folio catastral y demás circunstancias que identifique a cada predio, para facilitar dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 375 numeral 7 del Código General del Proceso.

- 2.2.6. En el memorial poder se debe indicar con claridad contra quien se debe dirige la demanda; es decir, que se debe indicar el nombre de los herederos determinados del causante **FÉLIX ANTONIO BOHÓRQUEZ**.

Lo anterior es necesario para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 74 del C.G.P.

En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y se debe informar con claridad y precisión contra quien se debe dirigir la demanda, es la facultad que se le concede al abogado para presentar la demanda en contra de una persona.

- 2.2.7. Para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 26 numeral 3 del Código General del Proceso, la parte actora deberá allegar al libelo el avalúo catastral de cada inmueble, con fecha de expedición reciente y que correspondan al año 2021.

Lo que determina la cuantía del proceso es la suma de todas las pretensiones a la hora de formular la demanda. Siempre que el libelo verse sobre bienes inmuebles la cuantía del proceso se define por el avalúo catastral.

- 2.2.8. Con la demanda se debe allegar los registros civiles de nacimiento de los demandados: Clara Cecilia, Ruddy, Dolly Cenaida Bohórquez Suárez, para probar el parentesco con el causante **FÉLIX ANTONIO BOHÓRQUEZ**.

El estado civil de las personas se demuestra con la copia de las actas del respectivo libro de registro del estado civil, en la forma que indica el Decreto 1260 de 1.970.

La Ley 92 de 1938, artículo 18, nos informa que, a partir de la vigencia de la Ley antes mencionada, solo tendrán el carácter de pruebas principales del estado civil respecto de los nacimientos, matrimonios, defunciones, reconocimientos y adopciones que se verifiquen con posterioridad a ellas, las copias auténticas de las partes del registro del estado civil, expedidas por los funcionarios de que trata la presente ley.

- 2.2.9. El demandante omitió probar que dio cumplimiento lo ordenado en el artículo 6 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, **es decir que envió por correo certificado o sea ha remitido la demanda y sus anexos a los demandados**, sea a través del correo electrónico si es virtual, o por WhatsApp o a través de empresa de correos si es físico, en el evento en que se desconozca el canal digital.

A su paso el artículo 6. del citado Decreto 806 de 2020, en punto de los requisitos de la demanda, prevé que: "Artículo 6. Demanda. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda. Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este. De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado. En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos. En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado." – Negrilla y subraya fuera de texto -

2.2.10. La parte actora debe ser clara y precisa en determinar el área de los predios; por las siguientes razones.

En la demanda se informa unas áreas y en los certificados de avalúos catastral de los inmuebles se informa un área diferente.

Existiendo inconsistencias en la información, se debe realizar la respectiva ratificación del área ante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para evitar nulidades de carácter proceso.

3. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo que antecede, y en vista que se configuran las causales establecidas en el artículo 90 del CGP el despacho dispondrá la inadmisión de la demanda para que se proceda con su subsanación en el tiempo y forma allí indicados.

No debe perderse de vista, que la ritualidad o formalidad de los actos procesales y el procedimiento a recorrer para la realización del proceso, no constituye un capricho del legislador, sino una garantía constitucional o un derecho fundamental de los ciudadanos, en la medida de que éstos de antemano deben conocer las reglas que han de ser observadas por el Juez, y las partes en desarrollo del proceso, a fin de que el funcionario ejerza cumplidamente sus funciones y las partes hagan lo propio con sus derechos. La inobservancia de una de ellas, el cambio de cauce que la ley ha dado al procedimiento, constituyen indudablemente una violación de la garantía constitucional del debido proceso.

Es la ley, la que ha regulado las formalidades de los actos procesales y ha fijado la sanción que debe imponerse cuando no se produce su observancia. Bajo este entendido habrá de inadmitirse la demanda.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Támara - Casanare,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la anterior demanda, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte actora un término de cinco (5) días para que subsane la demanda, conforme a lo señalado en el acápite respectivo de esta providencia, so pena de ser rechazada.

TERCERO: Publíquese esta providencia en los estados electrónicos en el portal Web de la Rama Judicial, según los lineamientos establecidos en el Acuerdo PCSJA 20-11567 del 5 de junio de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, por Secretaria déjense las respectivas constancias.

CUARTO: RECONÓZCASE y TÉNGASE como apoderado judicial del demandante señor GERSAIN BOHORQUEZ SUAREZ, al abogado NESTOR ZEHIR APÓNTE MOJICA, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.609.758 expedida en Cravo Norte, Tarjeta Profesional No 197.426 del CSJ., en los términos y para los efectos y fines con que fuera conferido el mandato judicial, de conformidad con las disposiciones de los artículos 53, 54, 73 a 75 y 77 del CGP

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA - CASANARE -</p> <p>ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOCE (12) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) POR ANOTACIÓN EN ESTADO No 042 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.</p> <p>LUZ DARY BECERRA BARRERA SECRETARÍA</p>
--

INFORME SECRETARIAL: Támara once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).
En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer;


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co

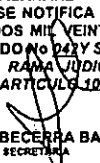
Támara, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	MARCO TULIO CÁRDENAS CUEVAS
DEMANDADO	LUZ MARINA DÍAZ SALANUEVA
RADICADO	854004089001 – 2012 – 00034 – 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	SE ORDENA QUE LAS PARTES PRESENTEN UNA LIQUIDACIÓN ACTUALIZADA DEL CRÉDITO

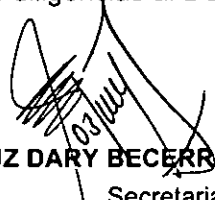
Teniendo en cuenta que la parte demanda ha realizado abonos a la obligación, se ordena a las partes en litigio demandante y demandada, presenten una liquidación actualizada del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación restando los abonos realizado por la parte demandada, para establecer el saldo insoluto de la obligación, para tal fin se les concede un término de tres días, si ninguna de las partes la presenta la liquidación, vencido el término, **se ordena que por Secretaria, previa revisión del expediente y del libro de contabilidad, se realicé la liquidación antes mencionada, téngase en cuenta los abono realizados por la parte demanda y los que se encuentren acreditados en el expediente, déjense las constancias que sean del caso.**

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOCE (12) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) POR ANOTACIÓN EN ESTADO No 022 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL, LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.

LUZ DARY BECERRA BARRERA
SECRETARIA

INFORME SECRETARIAL: Támara once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).
En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer;


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co

Támara, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	OTILIO MESA CUADRA
DEMANDADO	AVELINO TUMAY Y LUCY MENDIVELSO
RADICADO	854004089001 - 2016 - 00044 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	APRUEBA REMATE

1.- OBJETO DE LA DECISION

Procede el despacho a resolver lo pertinente a la aprobación del remate celebrado el 3 de noviembre de 2021.

2. HECHOS Y ANTECEDENTES

El día 3 de noviembre de 2021 a las nueve de la mañana tuvo lugar en este Juzgado el remate de Una casa de habitación de una sola planta Ubicada en la calle 7B número 1 – 14 sector Villa del Educador Barrio “Las Piedras” del Municipio de Támara departamento de Casanare – La nomenclatura actual del predio es la calle 7 A Bis número 6 – 12 que sustituyó a la anterior, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 475 – 13858, con registro catastral No 01000007000060010, con una extensión aproximada de 60 metros cuadros e individualizado por los siguientes linderos: **NORTE:** calle 8 con 6 metros lineales, hoy día calle 6. **SUR:** calle 7 B, con 6 metros lineales. **ORIENTE:** Con Blanca Galvis, con 10 metros lineales, hoy en día con casa No 6 – 04 de la misma calle 7, de propiedad del señor Alain Velandia. **OCCIDENTE:** Con José Eliecer Leal, con 10 metros lineales, hoy día casa No 6- 18 ubicada en la calle 7ª y se trata de una casa. **TRADICIÓN DEL INMUEBLE.** El bien inmueble fue adquirido por los demandados MENDIVELSO MALPICA LUCY ESELENY, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.144.165 y TUMAY JOSÉ AVELINO identificado con la cédula de ciudadanía número 96.192.670, mediante Escritura Pública número 479 del 24/6/2005 de la Notaría Única de Paz de Ariporo – Casanare -, según consta en la anotación número uno (1) del folio de matrícula inmobiliaria número 475-13858. **AVALÚO DADO AL BIEN.** El citado inmueble fue avaluado pericialmente en la suma de \$ 40.500.000, siendo postura admisible la que cubra el 70%, es decir la suma de \$ 28.350.000, habiendo sido rematado

por la señora **MARILCE GUALDRON DUARTE**, con C.C. 52.588.955 expedida en Bogotá, por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$28.350.000)**, a quien se le hizo la adjudicación correspondiente por la suma antes mencionada.

El remate se anunció previamente al público acatando las disposiciones legales, tal como se aprecia en las constancias que obran en el expediente, el rematante consignó el porcentaje para hacer postura y dentro de la diligencia se cumplieron las formalidades establecidas por la ley para el remate de bienes.

El rematante pagó el precio del remate dentro de la oportunidad concedida por el Código General del Proceso, además pagó la suma de **\$1.417.500** por concepto del impuesto equivalente al 5% sobre el valor rematado.

Por haberse cumplido con las formalidades previstas en los artículos 448 a 456 del Código y no encontrándose pendiente ningún incidente de nulidad, se debe aprobar la diligencia de remate realizada en el presente proceso.

Finalmente, se declaran saneadas todas las nulidades e irregularidades que hubiera pudieran afectar la validez del remate objeto de examen, por no haberse sido alegadas por los interesados con antelación a la adjudicación, conforme lo prevé expresamente el inciso primero del artículo 455 del Código General del Proceso.

El pago de impuesto predial, es una obligación del vendedor ejecutado, cuyo cumplimiento debe propender el juez que lo representa en la subasta, para suscribir la escritura de transferencia del dominio es necesario presentar al Notario el "paz y salvo municipal "

Si ese requisito no se cumple, no puede entenderse que el vendedor ejecutado, representado por el juez, hace entrega del bien rematado libre de gravámenes, vale decir, debidamente saneado, porque el comprador, no obstante la venta forzada, se vería abocado a responder solidariamente de esa obligación, y eso debe evitarse pagándola del precio del remate, mucho más cuando, como es el caso existen suficientes para el efecto, precisamente para no hacer gravosa su situación y menos por un hecho que no le es imputable.

El pago del impuesto predial se debe realizar con los dineros producto del remate; razón, por la cual se ordenará reembolsar al rematante, la suma que ella cancelo por este concepto. Lo anterior tiene sustento jurídico el inciso 3 del artículo 741 y 1880 s.s. del Código Civil, para no vulnerar el derecho al debido proceso a la persona que remato el inmueble pues el no pago del impuesto impide la entrega del bien libre de cargas fiscales y la transferencia del dominio.

3.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Támara - Casanare,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR en todas sus partes el remate celebrado el día tres (3) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), respecto Una casa de habitación de una sola planta Ubicada en la calle 7B número 1 – 14 sector Villa del Educador Barrio “Las Piedras” del Municipio de Támara departamento de Casanare – La nomenclatura actual del predio es la calle 7 A Bis número 6 – 12 que sustituyó a la anterior, distinguido con el **folio de matrícula inmobiliaria 475 – 13858**, con registro **catastral No 01000007000060010**, con una extensión aproximada de 60 metros cuadrados e individualizado por los siguientes linderos: **NORTE:** calle 8 con 6 metros lineales, hoy día calle 6. **SUR:** calle 7 B, con 6 metros lineales. **ORIENTE:** Con Blanca Galvis, con 10 metros lineales, hoy en día con casa No 6 – 04 de la misma calle 7, de propiedad del señor Alain Velandia. **OCCIDENTE:** Con José Eliecer Leal, con 10 metros lineales, hoy día casa No 6- 18 ubicada en la calle 7ª. El inmueble se le adjudico a **MARILCE GUALDRON DUARTE**, con **C.C. 52.588.955** expedida en Bogotá, por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$28.350.000)**.

SEGUNDO: ORDENAR que se inscriba el remate y este auto en el folio de matrícula inmobiliaria **475 – 13858**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Paz de Ariporo - Casanare. Líbrese oficio con insertos.

TERCERO: DECRETAR el levantamiento del embargo y secuestro del inmueble rematado. Oficiar al señor Registrador De Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo para que cancele la medida de embargo, por Secretaría líbrese oficios con insertos y déjense las respectivas constancias.

CUARTO: ORDENAR a los ejecutados señores **MENDIVELSO MALPICA LUCY EULENY** y **TUMAY JOSÉ AVELINO** entregar al rematante los títulos de propiedad del inmueble rematado que tengan en su poder.

QUINTO: EXPEDIR al rematante copia de la diligencia de remate y de este auto para que una vez registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo y protocolizada en la Notaría de Paz de Ariporo (Casanare), le sirva de título de propiedad.

SEXTO: ALLEGAR al proceso copia de la escritura de protocolización con las constancias de registro.

SEPTIMO: ORDENAR la entrega del valor que arrojan las actualizaciones del crédito y las costas que se encuentran debidamente aprobadas, al demandante señor **OTILIO MESA**

CUADRA, comuníquese esta determinación al señor Gerente del Banco Agrario de Colombia S.A., librese oficio con insertos.

OCTAVO: ORDÉNESELE a la secuestre, que dentro del término de cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación, haga entrega real y material del inmueble objeto de remate a la señora **MARILCE GUALDRON DUARTE**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 52.588.955 expedida en Bogotá, y en el mismo término rinda cuentas detalladas de la administración del predio, con el propósito de proceder a designar los honorarios definidos por su labor. Librese oficio con insertos.

NOVENO: Se ordena que por Secretaría se actualice la liquidación de costas.

DECIMO: Se dispone que por Secretaria se actualice la liquidación del crédito, teniendo en cuenta los abonos realizados.

DÉCIMO PRIMERO: Por Secretaria remitir copia de la consignación del impuesto del 5% que trata la Ley 1743 de 2014 al C.S.J. Sala Administrativa de Tunja. Librese oficio con insertos.

DÉCIMO SEGUNDO: De los dineros consignados a favor del presente proceso, se ordena devolver a la señora **MARILCE GUALDRÓN DUARTE**, los dineros que ella pago por concepto del impuesto predial (\$169.000), pago de servicios de Luz (\$28.950), Agua (\$492.100) y Gas (\$12.570) y el valor del Paz y Salvo (\$8.900), de conformidad con los recibos que obra en el expediente. Comuníquesele esta determinación al señor Gerente del Banco Agrario de Támara. Librese oficio con insertos.

DÉCIMO TERCERO: Por Secretaria librese los oficios aquí ordenados, ejecutoriado el presente proveído y de ser necesarios se oficiará de conformidad con el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020, aclarándose desde ya que los gastos que se generen con el tramite están a cargo de la parte interesa, déjense las respectivas constancias en el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE TÁMARA -
CASANARE -
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOCE (12)
DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) POR
ANOTACIÓN EN ESTADO No 042Y SE PUBLICÓ EN EL
PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE
1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.


LUZ DARY BECERRA BARRERA
SECRETARIA

INFORME SECRETARIAL: Támara once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer, informando que el demandado se encuentra notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, contestó la demanda, presentó excepciones de merito y previas, pero no probó que hubiera cancelado los cánones de arrendamiento adeudados o hubiera consignado dicha suma en la cuenta de depósitos judiciales que tiene este Juzgado en el Banco Agrario de Colombia S.A.


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE
Carrera 11 N°4-27. Barrio Centro- Correo electrónico
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co

Támara, once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	HEREDEROS DE NOHEMY BOORQUEZ DE BARRERA.: GLORIA INES BARRERA B. y OTROS.
DEMANDADO	GIOVANNI SOGAMOSO CRISTIANO.
RADICADO	854004089001 - 2021-068- 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	SENTENCIA ANTICIPADA

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada conforme el **numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso**, dentro del presente proceso de la referencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas por practicar y la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado contestó la demanda, lo cierto es que omitió

presentar las pruebas del pago adeudado, por lo que se impone dar cumplimiento a lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, para darle celeridad y eficacia al proceso, lo anterior no desconoce al demandado el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga ordenada en el auto admisorio de la demanda de fecha veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en su numeral séptimo de la parte resolutive, providencia que se notificó en legal forma a la parte demanda y quedó debidamente ejecutoriada.

Así mismo, la presente sentencia se emite de manera **ESCRITA**, en atención a lo normado en el inciso 2º del Parágrafo 3º del Artículo 390 del Código General del Proceso, el cual consagra: *"...Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar. ..."*

Además, resulta innecesario agotar el trámite de audiencia establecido en el Código General del Proceso, en razón de la celeridad y economía procesal, en línea con la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que al respecto indica lo siguiente:

"De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00)".

ANTECEDENTES

1.- Demanda.

Las señoras(es) GLORIA INÉS BARRERA BOHÓRQUEZ, CARLOS GINMANRY BARRERA BOHÓRQUEZ, ELIDA LINITH BARRERA BOHÓRQUEZ y EDILMA BARRERA BOHÓRQUEZ, mayores de edad y debidamente identificados, en su condición de herederos de NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA, fallecida el día 10 de julio de 2017, a través de su apoderada judicial doctora ODILA BARRERA

BOHÓRQUEZ, demanda en proceso Verbal de Restitución de inmueble rural al señor GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO, persona mayor de edad, con domicilio en el municipio de Támara - Casanare; con el fin de obtener la restitución del inmueble rural denominado "El Guamo", identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 475-4466, de la Oficina de Registro e instrumentos públicos de Paz de Ariporo, ubicado en la vereda El Bujío en jurisdicción de Támara - Casanare.

2.- Presupuestos fácticos:

Para fundamentar las pretensiones manifestó que NOHEMI BOHORQUEZ DE BARRERA (q.e.p.d.), mediante documento privado suscrito el 1º de Abril de 2016, celebró contrato de arrendamiento con el señor GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO, indicó que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a una finca denominada "El Guamito", identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria 475-4466, ubicado en el paraje de Bujío municipio de Támara, con una extensión aproximada de doscientas cuarenta y seis hectáreas, (246 Has) más cinco mil setecientos noventa y nueve metros cuadrados (5.799 m2), individualizado por los siguientes linderos: " PUNTO DE PARTIDA; se tomó como tal el punto número doce (12) delta situado al sur, donde concurren las colindancias de Fidel Forero, Misael Tuay, quebrada LA CRUCHÉ al medio y el peticionario. Colinda así: SURESTE: con Misael Tumay en 2.123.35 mts., quebrada la CRUCHÉ al medio delta 12 al 26, NOROESTE: con Filomena Estrada de Bernal, en 119.14 mts, quebrada EL CURO delta 35 al 26, NORESTE: con Eliecer Cristiano Aldán, en 871.85 mts., delta 36 al 43, con Domingo Abril Reyes en 1.209.35 mts., caño al medio en parte delta 43 al 50, con Jaime y Fidel Forero, Felipe Barrera, Eliecer Cristiano y Domingo Abril, en 423.30 metros delta 50 al 53. SURESTE; con Fidel Forero en 445.73 metros camino en parte delta 53 al 56, con Jaime Forero en 980.97 metros, quebrada LA CRUCHÉ en parte delta 56 al 2 y encierra".

Que las partes convinieron como canon de arrendamiento, la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) por la totalidad del predio para el año 2016, y hasta el vencimiento del contrato pagaderos de la siguiente manera: 50% al inicio del periodo del contrato y el 50% restante, el primero de octubre del año 2016. Que según la cláusula CUARTA del contrato el término de duración sería de un año calendario, contado a partir del primero de abril de 2016, el cual podría ser prorrogado indefinidamente por periodos iguales o diferentes a la inicial, según las partes lo acordarán.

Que según la cláusula QUINTA del mismo contrato, las partes pactaron que el sitio y oportunidad de pago del canon pactado, se haría por parte del arrendatario mediante consignación en la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA No. 62925063296 debidamente autorizado por la arrendadora.

Que el arrendatario incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, pues adeuda a la arrendadora NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA, (q.e.p.d.), hoy sus herederos, las mesadas semestrales correspondientes al: 1o de octubre de 2016 al 1o de abril de 2017; del 1o de abril de 2017 al primero de octubre de 2017; del 1o de octubre de 2017 al 1o de abril de 2018; del 1o de abril de 2018 al 1o de octubre de 2018; del 1o de octubre de 2018 al 1º de abril de 2019; del 1º de abril de 2019 al 1º de octubre de 2019; del 1º de octubre de 2019 al 1º de abril de 2020; del 1º de abril de 2020 al 1o de octubre de 2020; del 1º de octubre de 2020 al 1º de abril de 2021; y de ahí en adelante proporcionalmente hasta el momento de la presentación de la demanda.

Según la cláusula NOVENA del referido contrato, pactaron la terminación del mismo única y exclusivamente por el vencimiento del mismo o por las causas establecidas ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales. Y como la parte demandada está en mora en el pago de la renta semestral pactada del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual se ha entablado la correspondiente acción.

Que estando vigente y en curso el referido contrato de arrendamiento, el día 10 de julio de 2017, falleció en Yopal la arrendadora NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA, hecho que se acredita con el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial, 10007167, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, motivo por el cual acuden en su representación sus herederos.

3.- Pretensiones:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1º de abril de 2016, entre la arrendadora NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA, (Q.E.P.D.), representado hoy por sus herederos, y el señor GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO; por falta de pago en el canon semestral de la renta convenida, respecto del período comprendido entre el primero de octubre de 2016 y el primero de abril de 2021, y por fracción de mes; equivalente a nueve (9) periodos semestrales adeudados. Las sumas referidas están relacionadas con el canon semestral del inmueble rural denominado finca "El Guamito", identificado con folio de matrícula Inmobiliaria No. 475-4466, de la Oficina de Registro e instrumentos públicos de Paz de Ariporo, ubicado en la vereda El Bujío del municipio de Támara

Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido a la parte demandante.

Que de no efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione o el despacho fije fecha y hora para que se practique la correspondiente diligencia de restitución y finalmente se condene en costas al demandado.

Derecho de retención. Simultáneamente a las pretensiones principales, hizo uso del derecho de retención sobre los bienes, muebles, enseres y semovientes que se encuentren dentro del inmueble objeto de la demanda.

4.- Actuaciones generales.

4.1.- La demanda fue admitida a trámite, por auto del 26 de agosto del 2021, y dispuso su notificación y traslado a la parte demandada, por el término legal, además de ordenarse que el demandado diera cumplimiento a lo dispuesto por el art. 384 num.4º del CGP., para poder ser oído y en lo sucesivo se consignen los cánones que se causen a órdenes del juzgado.

5.- Contestación de la demanda y excepciones.

5.1.- El demandado GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO, a través de su apoderado judicial Doctor Lilo Yrildako García Fernández, dentro de la oportunidad correspondiente contestó la demanda en los siguientes términos:

Al hecho primero, dijo que era parcialmente cierto, aclarando que los datos con los que se identifica el inmueble son ciertos, no obstante, según el demandado no es cierto que exista documento privado (contrato de arriendo), suscrito por él con la señora Nohemí Bohórquez de Barrera, por lo que desde ya lo desconoce y lo tacha de falso.

Agrega que él se encuentra actualmente en el predio rural denominado "El Guamito" identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-4466 de la Oficina de Registros Públicos de Paz de Ariporo, ubicado en la Vereda EL BUJÍO del municipio de Támara Casanare, como arrendatario, pero, que sus arrendadores no son los demandantes o su madre (Q.E.P.D.), pues no son los titulares del dominio, ya que sus propietarios son los señores KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ y RONALDO BARRERA VELÁSQUEZ, según consta en la anotación No. 14 del Certificado de Tradición y Libertad, quienes ejercieron su derecho de dominio, citándolo a una conciliación junto con Josué Tumay Cristiano ante la Inspección de Policía Municipal de Támara el 11 de noviembre de 2016, sin embargo, la misma se declaró fallida porque las partes no llegaron a un acuerdo.

Agrega además que los mencionados propietarios del inmueble, siempre han realizado sus actos de señor y dueño, pues la mencionada acta fue utilizada como prueba en incidente de desembargo promovido por JOSUÉ TUMAY CRISTIANO, quien manifestaba ser poseedor, en el Proceso Ejecutivo 852504089002-2016-00118-00 que se tramita en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Paz de Ariporo, en contra de KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ y RONALDO BARRERA VELÁSQUEZ, no obstante, el despacho concluyó mediante providencia de fecha 25 de febrero de 2018 que el derecho real de tenencia y tradición está en cabeza de los señores KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ y RONALDO BARRERA VELÁSQUEZ lo que trajo consigo que en el año 2020, de manera voluntaria el demandado concertara realizar la entrega material del Predio EL GUAMITO, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-4466 de la Oficina de Registros Públicos de Paz de Ariporo, ubicado en la vereda EL BUJÍO del municipio de Támara Casanare a su propietaria KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ, quien lo recibió a satisfacción, tal y como consta en la respectiva acta de entrega cumplida el 14 de julio de 2020.

Que con posterioridad a dicha entrega, el aquí demandado, celebró un contrato de arrendamiento con la propietaria, señora KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ, de modo que él GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO viene pagando el canon de manera cumplida y sin retardos, tal y como quedó establecido en el Contrato de Arrendamiento de Predio Rural de fecha 20 de diciembre de 2020.

Aunado a lo anterior, la señora KAREN DANIELA BARRERA VELÁSQUEZ, tiene en la finca un hombre de su confianza, denominado encargado y/o administrador, quien es testigo de lo narrado hasta el momento y quien responde al nombre de ORLANDO CAMACHO VALCÁRCEL.

A los hechos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, dijo no ser ciertos tal como lo mencionó en el hecho anterior, pues no tiene ningún vínculo contractual con los herederos de la señora NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA (Q.E.P.D.), tal como lo demuestra con el contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de diciembre de 2020 entre él y la propietaria del mencionado predio.

Con relación al hecho octavo dijo ser parcialmente cierto y aclara que solo es cierto el fallecimiento de la señora NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA como consta en el respectivo registro civil de defunción. Considera que no existe contrato de arriendo vigente, con la causante y menos con sus herederos, pues el predio de que se trata no es de su propiedad y se desconoce que éstos hayan iniciado proceso de sucesión y que el inmueble haga parte de la masa sucesoral.

Con relación a las pretensiones, dijo oponerse por ser infundadas, la primera porque ha pagado todos y cada uno de los cánones de arrendamiento, en el modo, tiempo y lugar pactado con la propietaria del predio de GUAMITO, de acuerdo con el único acuerdo contractual pactado y desconoce totalmente el contrato que dice tener con los demandantes.

A la segunda igualmente se opone, por cuanto como se logrará probar en el presente proceso, el demandado no ha incumplido con sus deberes legales y por cuanto no se puede decretar la restitución de un inmueble que no es de propiedad de los demandantes.

Con relación a la tercera pretensión igual dijo oponerse y se atiene a lo que se pruebe dentro del proceso.

La cuarta la considera impróspera.

Frente a las pruebas allegadas por el demandante dijo oponerse al valor probatorio que se le pueda dar por el juzgado.

5.2.- A renglón seguido de la contestación de la demanda, propuso excepciones de mérito o fondo, que denominó:

5.2.1.- **Falta de legitimación en la causa por pasiva**, fundada en que el demandado no tiene suscrito actualmente contrato de arrendamiento, por lo tanto, ninguna conexión con la parte demandante y quienes están obligados a concurrir al proceso en calidad de demandantes, son aquellas personas que tienen la calidad de propietarios y/o titulares del dominio, razón por la cual el proceso debe terminarse. Agrega que él hizo entrega del inmueble a su propietaria por la exhibición del justo título y lo dicho por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Paz de Ariporo en su providencia del 25 de febrero de 2018.

5.2.2.- **Cobro de lo no debido**, apoyada en que como no tiene ningún vínculo contractual con los demandantes, no pueden pretender el pago de dineros que no les corresponde y que no están legitimados para pedir. Que el único contrato de arrendamiento suscrito por él y que se encuentra actualmente vigente, le ha estado dando estricto cumplimiento.

5.2.3.- **Desconocimiento del documento**, soportada en que él no ha suscrito ningún contrato por escrito con la señora Nohemi Bohórquez de Barrera (q.e.p.d), y que no ha visto por él, pues ni siquiera los aportaron en los anexos de la demanda para

poder hacer su valoración y por ello la tacha de falsedad que igualmente ha propuesto.

5.2.4.- Y finalmente la genérica, para que se declare probada aquella que resulte probada.

6.- Excepciones previas. Simultáneamente con la contestación y en escrito separado, propuso excepciones que denominó:

6.1.- No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, fundada en que la demanda se basa en un contrato inexistente y que desconoce, y sin que se haya vinculado a los propietarios del bien, conforme al folio de matrícula que lo identifica y donde señala como tales a Karen Daniela Barrera Velásquez y Ronaldo Barrera Velázquez.

Trabada así la relación jurídica procesal, el juzgado procede a decidir lo que corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1º.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP. La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen. El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales. Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el período comprendido entre el primero de octubre de 2016 y el primero de abril de 2021, y por fracción de mes; equivalente a nueve (9) periodos semestrales adeudados, causal ante la cual y una vez notificado la parte llamada a juicio, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, proponiendo las excepciones de mérito de falta de legitimación en la causa por pasiva, cobro de lo no debido y desconocimiento del documento, porque supuestamente él no ha suscrito el contrato, por lo tanto ninguna conexión con la parte demandante, y por lo mismo que no puedan pretender el pago de dineros que no les corresponde y que no están legitimados para pedir el pago del arrendamiento.

No allegó los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son la causal de terminación del contrato, ni de los que se han seguido causando.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado"*. Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

2ª.- El proceso de restitución. El proceso de restitución de inmueble está regulado por el artículo 384 del Código General del Proceso que fija las reglas que se deben seguir para tramitar la demanda de restitución de inmueble entre ellas:

1a.- Con relación 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. 2a.- 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. 3a.- 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. 4a.- Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, como es el caso, se dice que este no será oído en el proceso

sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

Respecto a esta condición, y teniendo en cuenta que la causal invocada fue el no pago de los cánones de arrendamiento, al admitirse el libelo, se dispuso que la parte demandada podía ser oída dentro del proceso, hasta tanto acreditará el pago de los cánones adeudados, condición que como puede observarse, no ha sido cumplida por parte del demandado, lo cual conlleva a que no pueda ser escuchado, es decir, que la contestación y excepciones propuestas no puedan ser tenidas en cuenta.

Otros de los requisitos que se han de tener en cuenta en esta clase de procesos, es que cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente. Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Es igualmente de conocimiento que, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Igual requisito contempla el artículo 37 de la ley 820 de 2003, ley de arrendamiento de vivienda urbana, que según la Corte Constitucional, en la parte procesal también aplica para bienes con destinación diferente a vivienda.

Y no sólo debe pagar lo que se le acusa deber, sino lo que se cause durante el proceso judicial, tal como lo dispone el artículo 384 ya citado. Es decir, que es necesario que el arrendatario esté al día con el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser oído en el proceso.

3.- El caso concreto.

Para comenzar es necesario advertir que del análisis del material probatorio aportado en el expediente especialmente el contrato, sumado al estudio del relato de ambas partes procesales (demanda y la contestación) este despacho, puede inferir que:

El 1º de abril de 2016, NOHEMI BOHÓRQUEZ DE BARRERA (q.e.p.d) y GIOVANNI SOGAMOSO CRISTIANO, suscribieron contrato privado de arrendamiento por el término de un año, el cual podía ser prorrogado indefinidamente, del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.475-4466, inmueble rural de destinación agrícola, conocido con el nombre de el "GUAMITO", ubicado en la vereda Bujío del municipio de Támara (Casanare), por un canon anual de \$12.000.000.00, pagaderos en dos contados del 50% cada uno.

Ocurrida la muerte de la señora Nohemí Bohórquez de Barrera, el 10 de julio de 2017, según registro civil de defunción aportado, acudieron en su representación sus hijos Gloria Inés, Carlos Ginmanry y Elida Linith Barrera Bohórquez, conforme a registros civiles de nacimiento aportados, a reclamar el cumplimiento del mencionado contrato.

Ahora bien, el problema jurídico planteado es, si se debe escuchar en juicio al demandado, sin exigírsele el pago de los cánones adeudados, porque como parte de su defensa, él estaba cuestionando la legitimidad por activa de la demandante en restitución.

Cabe señalar al respecto, que la Honorable Corte a través de sus diferentes decisiones sobre el caso, permite inaplicar el inciso 2º del numeral 4º del Art. 384

del CGP, únicamente cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

En esa medida, este despacho, recaba que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *"el arrendamiento 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"*.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2° de la Ley 820 de 2003, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como "aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado".

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: 1) la cosa arrendada, 2) el precio o canon y 3) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

Así, del relato efectuado por los demandantes, unido al análisis del material probatorio que reposa en el expediente, están identificadas las dos partes, de un lado, Nohemí Bohórquez de Barrera (q.e.p.d), representada por sus herederos y del otro el señor Giovani Sogamoso Cristiano, quienes dieron su consentimiento, la primera **conceder el goce de una cosa**, que dijo tener en posesión, quieta, pública y pacífica, sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 475-4466 y, la otra, **pagar el canon o precio**, inicialmente pactado en \$12.000.000.00 anuales, por el disfrute de la misma.

En esa medida, para este despacho, es un hecho probado que entre Nohemí Bohórquez de Barrera (q.e.p.d) y Giovani Sogamoso Cristiano existió claramente una relación contractual de arrendamiento del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 475-4466, denominado el "Guamito" ubicado en la vereda el Bujío del municipio de Támara, que inició el 1o de abril de 2016. Por lo tanto, del análisis hasta aquí propuesto, no resultan dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento, pues independientemente de que la arrendataria no figure en el folio de matrícula como su propietaria, lo cierto es, que aduce su condición de poseedora del mismo.

Ahora bien, al establecerse el fallecimiento de la arrendataria Nohemí Bohórquez de Barrera, es claro que la muerte de uno de los contratantes, no extingue el contrato de arrendamiento.

En este punto es importante resaltar que de la lectura del artículo 2008 del Código Civil se observa que las causales que hacen expirar los contratos de arrendamiento de cosas son: 1) el consentimiento mutuo, 2) la destrucción total de la cosa arrendada, 3) la expiración del tiempo estipulado, 4) la extinción del derecho de dominio del arrendador *“según las reglas que más adelante se expresarán”* y 5) una sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24.

De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que **la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento**. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Nohemí Bohórquez de Barrera, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello Giovanni Sogamoso Cristiano continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados, pues no le correspondía a él a motu proprio decidir que los arrendadores eran los propietarios inscritos según el folio de matrícula inmobiliaria, pues para ello dichas partes deben acudir a la justicia ordinaria para recuperar la posesión del bien si es que a ello, les asiste el derecho.

En esa medida, al ser demandado en restitución el señor Giovanni Sogamoso Cristiano, sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Nohemí Bohórquez de Barrera) no es un hecho que genere *“serias o dudas”* sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

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 o los derechos posesorios que se puedan derivar sobre el inmueble después del fallecimiento del arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que este Juzgado verifique entonces las normas

relativas a establecer quién sucedería a Nohemí Bohórquez de Barrera en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión.

En este punto, el demandado fundamenta su oposición en que la arrendadora no era la propietaria del inmueble y, por ello, desconoce la legitimación en la causa por activa de los herederos de Nohemí Bohórquez de Barrera.

Sin embargo, se aclara que del material probatorio allegado y del análisis que se viene efectuando, se colige que la transmisión del derecho de dominio sobre el bien objeto de arrendamiento, opera en favor de los herederos de ésta, hecho que se acreditó en el proceso de restitución mediante los registros civiles de nacimientos de cada uno donde acreditan el parentesco con la causante, independientemente de que se haya o no iniciado el proceso de sucesión.

En esa medida, este Juzgado establece que al estar de por medio la muerte de la señora Nohemí Bohórquez de Barrera y la transmisión de la propiedad raíz o derechos de posesión que la misma pueda tener y con ella la del contrato de arrendamiento por vía de *sucesión*, sin que para ello opere la cesión del contrato de arrendamiento, sin que sea necesario acudir a las reglas que rigen la figura de la cesión. Por lo anterior, este tampoco es un argumento que permita aceptar que se presentan *serias dudas* sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Por último, se evalúa el argumento frente a la prueba del contrato de arrendamiento presentada con la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, pues el demandado afirma que el documento aportado es inexistente, que no debe valorarse y que por ello lo tachó de falso.

Frente a esa afirmación, ha de precisarse que se presentó copia autenticada ante Notario Público por parte de la arrendataria, sin embargo, no se aporta prueba alguna de tal circunstancia, son solo afirmaciones sin ningún fundamento apoyadas en el supuesto de que la arrendataria no era la propietaria del inmueble, cuando es de conocimiento que el arriendo de cosa ajena es legal, luego es un argumento sin soporte legal alguno.

En efecto como se ha venido decantando, de acuerdo a lo previsto en el ya referido numeral 1º del artículo 384 del CGP., se tiene que en los procesos de restitución de inmueble arrendado la demanda debe estar acompañada obligatoriamente de la prueba documental suscrita por el arrendatario, o la prueba sumaria de la existencia

del contrato de arrendamiento, o un testimonio, requisito sin el cual la demanda no puede ser tenida en cuenta.

En el asunto que hoy se revisa, se encuentra que la demanda presentada por los herederos de la señora Nohemí Bohórquez de Barrera (q.e.p.d) estuvo acompañada de una prueba sumaria, consistente en una copia del contrato, lo cual cumple el requisito del referido artículo 384.

Adicionalmente, estima este despacho, como ya se ha venido analizando, que es claro que el contrato de arrendamiento entre Nohemí Bohórquez de Barrera y Giovanni Sogamoso Cristiano, sí existió y que los elementos esenciales del mismo (precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes) perduraron. Así, si el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, precisa que *"el contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede ser verbal o escrito"*, no es posible pretender, como lo hace ahora el demandado, que el valor probatorio del documento presentado genere **serias dudas sobre su existencia**.

Por ello, si el demandado quería tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio, debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el inciso 2° del numeral 4o del artículo 384 del CGP., es decir, debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio.

Así las cosas, procede declarar la terminación del contrato de *arrendamiento*, en virtud del incumplimiento por parte del demandado en las obligaciones pactadas, es decir, por el no pago de los cánones de arrendamiento pactados, disponiendo como consecuencia, la restitución del bien inmueble objeto del mismo.

De acuerdo a lo anterior, atendiendo lo normado en el Art. 365-1 del C.G.P, en consideración al sentido del fallo corresponde condenar en costas a la parte demandada. Para tal efecto, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del Art. 366 Ibidem, se fijarán las agencias en derecho correspondientes.

CONCLUSIÓN

En razón a que se han dado los presupuestos legales del contrato de arrendamiento, que se ha cumplido cada uno de los requisitos previstos en el art.384 del C.G.P., y que conforme al numeral 3o ibidem, la cual establece que: *"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el*

juez proferirá sentencia ordenando su restitución." Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado contestó la demanda lo cierto es que omitió presentar las pruebas del pago adeudado, por lo que se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: *"Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,"* ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCO MUJICPAL DE TÁMARA (CASANARE), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

Primero.- Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el primero (1º) de abril de 2016 entre la señora NOHEMÍ BOHORQUEZ DE BARRERA (Q.E.P.D.), como arrendadora y el señor GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO, como arrendatario del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 475-4466 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, denominado el "Guamito", ubicado en la vereda Bujío del municipio de Támara (Cas), cuyos linderos se hallan descritos en el contrato de arriendo aportado al libelo, toda vez que quedó probado en el transcurso de este proceso el incumplimiento de la parte demandada sobre la cancelación de los cánones de arrendamiento, específicamente desde el 1º de octubre de 2016.

Segundo.- Se ordena al demandado GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO, RESTITUIR en favor de la parte actora señoras(es) GLORIA INÉS BARRERA BOHÓRQUEZ, CARLOS GINMANRY BARRERA BOHÓRQUEZ, ELIDA LINITH BARRERA BOHÓRQUEZ y EDILMA BARRERA BOHÓRQUEZ, mayores de edad y debidamente identificados, en su condición de herederos de NOHEMÍ BOHÓRQUEZ DE BARRERA (q.e.p.d.) el inmueble ubicado en la vereda el Bujío del municipio de Támara, denominado el "Guamito", cuyos linderos aparecen en el folio de matrícula inmobiliaria 475-4466 y el libelo demandatorio, según lo expuesto en la parte motiva de esta Sentencia. Lo anterior dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Tercero. - En caso de no producirse la restitución del mencionado inmueble dentro del término señalado, en el numeral anterior, se ordena el LANZAMIENTO, comisionando para ello al señor Alcalde del Municipio de Támara (Casanare), a quien se le ordena librar el despacho, con los insertos necesarios, adjúntesele copia de la demanda, sus anexos, auto admisorio y esta sentencia.

Cuarto. - **Condenar en costas del proceso**, a la parte demandada señor Giovani Sogamoso Cristiano, de conformidad a lo dispuesto en el art.361 del C.G.P., fijándose como agencias en derecho la suma de **quinientos mil pesos (\$ 500.000)**., que se tendrá en cuenta al momento de la liquidación de costas. Líquidense por Secretaría.

Quinto. - Contra la presente providencia, no procede recurso alguno, en aplicación del canon 384 numeral 9º del C.G.P.

Sexto. En atención del memorial poder que obra en el informativo, se reconoce y tiene al doctor **LILO YRILDAKO GARCÍA FERNÁNDEZ**, como apoderado judicial de parte demandada Señor **GIOVANI SOGAMOSO CRISTIANO**, en la forma y términos indicados en el memorial antes citado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

