



RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PROCESO 08001405300320230030200
DEMANDANTE JUAN ALFONSO CURE GUETE
DEMANDADO AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL
VALENTIN DUARTE SARMIENTO

INFORME SECRETARIAL

Señora Juez, a su despacho el presente proceso de Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por el señor JUAN ALFONSO CURE GUETE contra los señores AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL y VALENTIN DUARTE SARMIENTO, en el cual se encuentra vencido el término de traslado dispuesto el 15 de enero de 2024. Sírvase proveer.

Barranquilla, cinco (5) de febrero de 2024.

ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO
SECRETARIA



RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

PROCESO 08001405300320230030200
DEMANDANTE JUAN ALFONSO CURE GUETE
DEMANDADO AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL
VALENTIN DUARTE SARMIENTO

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.
Barranquilla, cinco (5) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).**

Visto el anterior informe secretarial, se evidencia que el 15 de noviembre de 2023, la señora AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL, a través de apoderado judicial, doctor JOHN FREDDY GONZÁLEZ HERRERA, propuso se decretara la nulidad de la notificación efectuada respecto de la sentencia fechada 9 de noviembre de 2023, invocando como causal la descrita en el numeral 8 del artículo 133 del C. G. del P.

ANTECEDENTES

El señor JUAN ALFONSO CURE GUETE, a través de apoderado judicial, instauró proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado contra los señores AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL y VALENTIN DUARTE SARMIENTO, teniendo como causal mora en el pago de los cánones respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 41D No. 74-14 e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-172924, derivado del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de mayo de 2018. Notificados los demandados, el despacho profirió sentencia ordenando la restitución solicitada el día 9 de noviembre anterior.

Seguidamente la demandada, a través de apoderado judicial, bajo los argumentos que, (i) no fue notificada en legal forma, por lo que no pudo hacerse parte dentro del mismo; además, sorpresivamente fue notificada de la sentencia proferida en el mismo, el 10 de noviembre de 2023, vía WhatsApp, cuando se indicó que se debía desocupar el inmueble a más tardar el 16 del mismo mes y año, (ii) el despacho no notó que el contrato está firmado por tres (3) personas, que no están notificadas en legal forma, es decir, que no estaba trabada la litis, (iii) el demandante indica una serie de correos electrónicos que no pertenecen a la señora VEGA DE ÁNGEL, (iv) la causal invocada, esto es mora en el pago de los cánones, alude a unos supuestos saldos de arriendo dejados de pagar, no obstante, la pretensión del señor CURE GUETE es el pago del canon mensual de diez millones de pesos (\$10.000.000), cuando lo reglamentario es el incremento del 5%, (v) el canon de arrendamiento con los incrementos corresponde a la suma de tres millones novecientos mil pesos (\$3.900.000) y no cuatro millones quinientos mil pesos (\$4.500.000), razón por la cual se evitó la notificación y por ende la oposición a las pretensiones dañinas, (vi) como prueba de las aseveraciones, aporta el certificado de cámara de comercio donde se registra la dirección de notificaciones que corresponden a la señora AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL, tabla de incrementos de cánones y soportes de pago y finalmente, solicitó se reponga la sentencia, ordenando notificar el auto admisorio en legal forma, en caso de negarse, solicita se conceda el recurso de reposición en subsidio de apelación contra la sentencia del 9 de noviembre de 2023.

Por otro lado, la parte demandante al descorrer el traslado de la nulidad propuesta se pronunció indicando que (i) el certificado de existencia y representación legal da cuenta Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3885005 ext. 1061. Correo: cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



de las direcciones de notificaciones judiciales indicados en la demanda, (ii) la solicitud de nulidad es extemporánea, toda vez que se presenta el 15 de noviembre de 2023, mientras que la sentencia fue proferida el 9 del mismo mes y año, en virtud de lo cual debe declararse la improcedencia por tal motivo, (iii) desde el 14 de abril de 2022, la parte demandada fue notificada el incremento del canon de arrendamiento, vigente desde el 1 de mayo de esa anualidad, ignorado y cancelado por la suma de cuatro millones doscientos mil pesos (\$4.200.000), sin explicación alguna, (iv) desde el 30 de noviembre de 2022, inició la mora con la totalidad del canon de arrendamiento, por lo que al solicitar la explicación correspondiente, se precisó el 28 de octubre de 2022, que el no pago obedecía a remodelaciones, que estaban pendientes por descontar del canon mensual que no tenía autorización y derivó en la mora indicada en la demanda, (v) el demandante decidió unilateralmente no renovar el contrato de arrendamiento por mora, pago inoportuno e incompleto, mediante comunicación del 25 de enero de 2023, recibida el 2 de febrero de 2023, por empleados de la sociedad CRC IPS CERTIFICAR S.A.S., negocio que funciona en el inmueble arrendado, manteniendo tenencia injustificada del inmueble, (vi) el 24 de abril de 2023, la demandada indicó que el contrato se regía por las normas de vivienda urbana, por lo que incremento establecido por el gobierno era del 13.12% para 2023, por lo tanto, propuso como nuevo canon la suma de cinco millones trescientos mil pesos (\$5.300.000), (vii) en respuesta a la propuesta, explica haber indicado que el nuevo canon era de seis millones de pesos (\$6.000.000) a partir del 1 de mayo de 2023, por lo que el total de lo adeudado era la suma de nueve millones cuatrocientos mil pesos (\$9.400.000), además, la deuda de sesenta y un (61) facturas de triple a debían ser canceladas así no llegara el recibo, (viii) requiere se declare la terminación del contrato por justa causa ante la mora en los cánones de arrendamiento, el incumplimiento en el pago de los servicios públicos y cambio en la utilización del inmueble sin previa autorización del arrendador, y (ix) solicita se declare improcedente la solicitud de nulidad por extemporánea, además, por haber surtido las notificaciones a la parte demandada en debida forma.

Previo a resolver sobre la procedencia del recurso interpuesto, se harán las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 133 del C. G. del Proceso establece como causales de nulidad las siguientes:

“1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas,



o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.

6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.

7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

PARÁGRAFO. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.”

Así mismo, el artículo 134 de la misma norma, hace referencia a la oportunidad y trámite de la nulidad, para lo que establece:

“Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.

La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio.”

Por último, los requisitos se señalan en el artículo 135 de la norma ibidem así:



“La parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla, expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamenta, y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer.

No podrá alegar la nulidad quien haya dado lugar al hecho que la origina, ni quien omitió alegarla como excepción previa si tuvo oportunidad para hacerlo, ni quien después de ocurrida la causal haya actuado en el proceso sin proponerla.

La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada.

El juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo o en hechos que pudieron alegarse como excepciones previas, o la que se proponga después de saneada o por quien carezca de legitimación.”

En el caso que nos ocupa, la demandada AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL, actuando mediante apoderado judicial, alegó como causal de nulidad su indebida notificación, argumentando al respecto que existe error en la dirección en que se surtiera la misma. No obstante, verificadas una vez más y contrastada la información obrante en el expediente, se colige sin lugar a dudas que, la dirección de notificaciones en la que surtió el trámite dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, es contabilidad@futurosconductores.com, es aquella que registra el certificado de existencia y representación legal traído con las pruebas del incidente de nulidad propuesto.

Así las cosas, es ineludible negar la nulidad enmarcada en la causal 8 del artículo 133 del C. G. del P., dadas las consideraciones expuestas.

Ahora bien, en lo que respecta a los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra la sentencia proferida el 9 de noviembre de 2023, se advierte claramente la improcedencia del primero, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 318 del C.G.P. que dispone:

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

Y finalmente en cuanto al recurso de apelación anti técnicamente presentado en subsidio, resulta abiertamente improcedente atendiendo las voces del numeral 9 del artículo 384 del C. G. del P., que al respecto señala que, el proceso de restitución de inmueble arrendado, se adelantará en única instancia, cuando la causal invocada, sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, situación que huelga a concluir que tales recursos deberán rechazarse por ser improcedente conforme las normas en cita.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,



RESUELVE

PRIMERO: Denegar la solicitud de nulidad del proceso propuesta por la demandada AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Rechazar por improcedentes los recursos de reposición y en subsidio el de apelación, contra la sentencia del 9 de noviembre de 2023, conforme lo expuesto.

TERCERO: Reconocer personería para actuar al profesional del derecho JOHN FREDDY GONZÁLEZ HERRERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.743.614 y la T.P. No. 66.478, en los términos y para los efectos del poder conferido por la señora AMADA ROSA VEGA DE ÁNGEL.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:

Luisa Isabel Gutierrez Corro

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Barranquilla - 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: **491a3b2ca2ccbcb84c8a67f112f221166ff8098d30b11f04c28a82b47ad35fd**

Documento generado en 05/02/2024 02:43:03 PM

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

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