



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIENAGA  
NATURALEZA DEL PROCESO: VERBAL  
DEMANDANTE: ROSA BELIA PACHECO ESCRIVA  
DEMANDADO: HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ  
RADICADO: 47189315300120210004700**

**TRES (3) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)**

**ASUNTO**

Procede el a dictar sentencia al interior del asunto de la referencia.

**HECHOS Y ANTECEDENTES JUDICIALES**

Narra el actor como hechos los que a continuación se sintetizan de la siguiente manera:

1. Que el 6 de agosto de 2019 celebró contrato de arrendamiento con el demandado **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ** respecto al inmueble denominado “*La Conquista*” ubicado en el paraje culantral, corregimiento de Palermo, jurisdicción de Sitionuevo, departamento de Magdalena, con folio de matrícula inmobiliaria 228-1436.

El contrato se celebró por el término de 12 meses, con iniciación el 6 de agosto de 2019 y se estableció como canon mensual la suma de \$6.666.666), los cuales debían ser cancelados los 6 de cada mes.

2. Aduce que en documento privado del 6 de agosto de 2019 celebró con el demandado contrato de arrendamiento frente al bien raíz denominado “*villa Amanda*”, ubicado en el paraje culantral, corregimiento de Palermo, jurisdicción de Sitionuevo, departamento de Magdalena, con folio de matrícula inmobiliaria 228-1140.

El contrato se celebró por el término de 12 meses, con iniciación el 6 de agosto de 2019 y se estableció como canon mensual la suma de \$6.666.666), los cuales debían ser cancelados los 6 de cada mes.

3. Dice que en un tercer documento del 6 de agosto de 2019, celebró contrato de arrendamiento con el aquí convocado, frente al bien raíz denominado “*El Libano*”, ubicado en el paraje culantral, corregimiento de Palermo, jurisdicción de Sitionuevo, departamento de Magdalena.

El contrato se celebró por el término de 12 meses, con iniciación el 6 de agosto de 2019 y se estableció como canon mensual la suma de \$3.333.333), los cuales debían ser cancelados los 6 de cada mes.

Afirma que el demandado ha incumplido con los pagos desde el primer mes de los arriendos, es decir, desde el 7 de septiembre de 2019 y no ha atendido el requerimiento de hacer entrega de los inmuebles.

A través de la presente actuación, el extremo activo pretende que se declare la terminación de los contratos de arrendamiento convenidos entre las partes y, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución de los inmuebles arrendados de conformidad con lo dispuesto en el art. 384 del C. G. del P. y, por último, que se condene en costas y agencias en derecho.

Mediante auto calendado 25 de junio de 2021, esta agencia judicial resolvió admitir la presente demanda, siendo notificado el demandado como dispone el Art. 8 del decreto 806 de 2020, esto es, con remisión de la demanda, sus anexos y del auto admisorio al correo electrónico [hectornava64@hotmail.com](mailto:hectornava64@hotmail.com), siendo entregado el mensaje de datos el 27 de septiembre de 2021, con acuse de recibido de la misma data, como muestro el soporte allegado por la promotora.

El señor **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ** guardó silencio en el trámite de la presente actuación.

Analizado como está que no existe vicio alguno, que deba ser subsanado por el medio extremo de la nulidad, se procede a decidir el presente asunto previo a las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 1602 del C. C. establece que: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

De la norma transcrita se colige que las manifestaciones de voluntad consagrados en un negocio jurídico tienen completa validez para quienes la suscribieron, eficacia que solo puede desconocerse por el consentimiento de los contratantes o por los motivos que para ello tiene previsto la ley.

Ahora bien, descendiendo al caso bajo estudio, se tiene que en el plenario se encuentran aportados los documentos que dan cuenta que 6 de agosto de 2019, por el término de 12 meses, entre la demandante, señora **ROSA BELIA PACHECO ESCRIVA**, en calidad de arrendadora, y el señor **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ**, en calidad de arrendatario, se

celebraron sendos contratos de arrendamiento respecto a los inmuebles denominados “La Conquista”, “villa Amanda” y “El Libano”, ubicado en el paraje culantral, corregimiento de Palermo, jurisdicción de Sitionuevo, departamento de Magdalena.

El proceso que se activó persigue que se den por terminados los contratos de arrendamiento y, consecuencia de dicha declaratoria, se proceda a restituir los bienes objeto de esos negocios.

Respecto a los convenios jurídicos que han dado lugar a la controversia, la demandante pretende la declaratoria de terminación, al asegurar que el demandado incurrió en mora con el pago de los cánones de arrendamiento desde el inicio de cada uno, es decir, a partir del 7 de septiembre de 2019.

Al analizar el contenido de tales actos jurídicos (contratos de arrendamiento) cuya solución se le solicita a la jurisdicción, se evidencia que en el mismo se establece como causal “SEPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y específicamente las siguientes: a) POR PARTE DE LA ARRENDADOR: 1. La no cancelación por parte de EL ARRENDATARIO del precio del canon (...)”, condiciones que se encuentran prescritas como obligaciones del arrendatario en el art. 9º de la Ley 820 de 2003:

**“1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.**

*2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.*

*3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato (...)* (Negritas fuera del texto).

Así las cosas, se encuentra plenamente acreditado que los contratos de arrendamiento se encuentran pactados entre los señores **ROSA BELIA PACHECO ESCRIVA**, en calidad de arrendadora, y **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ**, arrendatario, a través del cual, el último se obligó a pagar, por el uso y goce de los bienes entregados en arriendo, un canon por el valor convenido en dicho acto con sus correspondientes ajustes.

Por lo anterior, y examinados los instrumentos respectivos, anexados con el libelo incoatorio, se concluye que cumplen con los requisitos de validez y

existencia, y ante la acotada circunstancia del silencio del demandado, se impone darle aplicación a lo que dispone el num. 3º art. 384 del C. G. del P., que prescribe: "*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*", circunstancia que en este caso concurre como se deduce sin esfuerzo alguno.

En consideración a que la actuación se surtió sin que se produjese controversia alguna, el despacho no impondrá condena en costas, conforme se colige del primer inciso del artículo 365 ibídem.

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIÉNAGA, MAGDALENA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar terminados los contratos de arrendamiento de fecha 6 de agosto de 2019, celebrados entre la demandante señora **ROSA BELIA PACHECO ESCRIVA** y el señor **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior determinación, se ordena al demandado **HECTOR GABRIEL NAVARRO DE LA HOZ**, que en el término de tres (3) días, contados a partir de la ejecutoria del presente proveído, restituya a la demandante **ROSA BELIA PACHECO ESCRIVA** los bienes inmuebles dados en arrendamiento, identificados con las siguientes características:

1. Un predio llamado "**LA CONQUISTA**" con un área de 6 Hectáreas y 6.000 mts<sup>2</sup>, situada en el paraje de Culantral, corregimiento de Palermo, Jurisdicción del Municipio de Sitionuevo, Departamento del Magdalena, el cual se identifica por los siguientes linderos: Tomando como punto de partida el número uno (1) situado al noroeste donde concurren las colindancias de caño chino, Segundo Salcedo y Ciro Picón. **NORTE:** Con según Salcedo en 560 metros del punto uno (1) al número seis (6); **ESTE:** Con Alfredo de Castro en 92 metros del punto seis (6) al número cinco (5); **SUR:** Con Jose Miguel Tajan en 548 metros del punto cinco (5) al número dos (2); **OESTE:** Caño Chino en 130 metros del punto dos (2) al uno (1). A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. 228-1436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo y Referencia Catastral No. 000300000117000.
2. Una finca rural denominada "**VILLA AMANDA**" con un área superficial de 6 hectáreas y 1.500 metros, situada en el paraje de Culantral, corregimiento de Palermo, Jurisdicción del Municipio de Sitionuevo, Departamento del Magdalena, cuyas medidas y linderos son: **NORTE:** Con José Miguel Tajan en 616 metros del punto diez (19) al trece (13); **ESTE:** Con Alfredo de Castro en 100 metros del punto trece (13) al punto dieciocho (18); **SUR:** Con Celso Zambrano en 562 metros del punto dieciocho (18) al quince (15); **OESTE:** Con caño chino en 130 metros del punto quince (15) al punto de partida número diez (10). A este inmueble le corresponde el folio de Matricula Inmobiliaria No. 228-1140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sitionuevo y Referencia Catastral 000300000115000.

3. Un lote de terreno denominado “**EL LIBANO**” situada en el paraje de Culantral, corregimiento de Palermo, Jurisdicción del Municipio de Sitionuevo, Departamento del Magdalena, con una extensión de 7 hectáreas y 500 metros, cuyas medidas y linderos son tomando como punto de partida el número dos (2) situado al noroeste, donde concurren las colindancias de El Caño Chino, Rafael Machado y José Miguel Tajan Calvo, colinda así: **NORTE:** Con Rafael E. Machado en 548 metros del punto número dos (2) al número cinco (5); **ESTE:** Con Alfredo de Castro en 200 metros del punto cinco (5) al número trece (13); **SUR:** Con Rodolfo Hernández en 616 metros del punto número trece (13) al número diez (10); **OESTE:** Con el caño Chino en 142 metros del punto número diez (10) al punto de partida número dos (2) y encierra.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta sentencia, se comisiona al señor Inspector de Policía de Sitionuevo, Magd., competente por la ubicación de los inmuebles, para que haga entrega a la demandante de los bienes identificados previamente. Por secretaría librase el despacho comisorio.

**CUARTO:** Sin condena en costas, conforme a lo precisado en las consideraciones.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La juez,

**ANA MERCEDES FERNÁNDEZ RAMOS**

|   |
|---|
| PROVEIDO NOTIFICADO EN ESTADO<br>Nº 050 de 2021   |
| VISITAR:<br><a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/ Juzgado-001-civil-del-circuito-de-cienaga/54">https://www.ramajudicial.gov.co/web/ Juzgado-001-civil-del-circuito-de-cienaga/54</a> |

**Firmado Por:**

**Ana Mercedes Fernandez Ramos**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Cienaga - 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:

**2e47d856b643e28fcf9993ee7c56ea3666807d99b35e19c8bd73fc8ce761e060**

Documento generado en 03/12/2021 02:55:12 PM

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