

Sabanalarga, treinta (30) de Abril de dos mil veintiuno (2021).-

REFERENCIA: 08-638-40-89-003-2019-00776-00.
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: CRISTOBAL MACHACON MENDOZA.
DEMANDADO: VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA.

• **ASUNTO:**

Para resolver lo pertinente, ha pasado al despacho el presente PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido a través de apoderado judicial por el señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, contra VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

• **ACTUACION PROCESAL:**

El presente PROCESO VERBAL SUMARIO - RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido a través de apoderado judicial por el señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, contra VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, nos correspondió atendiendo las reglas internas de reparto por reparto, el cual una vez revisado en sus contenido y la verificarse que reunía los requisitos formales de ley, fue admitido con auto de la data Enero 23 del 2020, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P.

En cumplimiento de ello, en Octubre 15 de 2020, el apoderado judicial de la parte actora allegó virtualmente al instructivo memorial anexando certificado de envío N° 700033183446, expedido por la empresa de correo INTERRAPIDISIMO, verificándose que parte demandada, señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, recibió en Marzo 16 de 2020, la correspondiente comunicación de que trata el numeral 3° del Artículo 291 del C.G.P.; y en razón a que no compareció dentro del término de ley a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda, la parte demandante surtió dicha carga procesal mediante el envío y recibo por parte del demandado, de la NOTIFICACION POR AVISO en octubre 10 de 2020, según se hace constar en el certificado N° 700043461632 expedido por la aludida empresa de correo. Circunstancias amabas, corroboradas por el despacho a través del y consultado en la página web www.interrapidisimo.com.

Así mismo, que el termino de traslado se haya legalmente vencido y la parte demandada no contestó ni propuso excepción alguna en aras de enervar las pretensiones de la demanda.

• **PRETENSIONES:**

Actuado a través de apoderado judicial, el señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, demandó al señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

- *Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en documento suscrito el 21 de Junio del 2018, entre los señores CRISTOBAL MACHACON MENDOZA y VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, como arrendador y arrendatario, respectivamente, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, respecto del período de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, del 2018, como también las rentas de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre del 2019, al igual que los reajustes convenidos, referido al inmueble (lote) urbano localizado en jurisdicción del Municipio de Sabanalarga Atlántico, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 045-51332 y Referencia Catastral NQ 010007740011000, cuyos linderos y medidas se encuentran indicados en la E.P. No. 450 del 21/06/2018 de la Notaria Única del Municipio de Sabanalarga y que fueron descritos en el hecho primero de la demanda.*
- *Segundo: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.*
- *Tercero: Que de no efectuarse la entrega, dentro de ejecutoria de la sentencia, se comisionen al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.*
- *Cuarto: Que se condene en costas al demandado.*

Tales pretensiones, las sustenta la parte actora tal como se transcriben literalmente en los siguientes,

• **HECHOS:**

- *Primero: Conforme documento privado, fechado el día 21 de junio del 2018, el señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, con C.C. N° 7.433.191, entregó a título de arrendamiento, al señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, con C.C. N° 8.641.103, un lote de terreno distinguido con el N° 1 de la Manzana N° Q, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga Atlántico entre las carreras 14B y 14A, entre calles 35 y zona libre, identificado con la Matricula Inmobiliaria No.045-51332 y Referencia Catastral No. 010007740011000, cuyos linderos y medidas se encuentran indicados en la E.P. No.450 del 21/06/2018 de la Notaria de Única del círculo de Sabanalarga; siendo estos los siguientes: POR EL NORTE: Linda con la S carrera 14B, lado que mide 9.00 metros ;POR EL SUR: Linda con lote N° 21 de la misma manzana, lado que mide 9.00 metros ;POR EL ESTE: Linda con lote N° 23 de la misma manzana, lado que mide 14,00 metros ;POR EL OESTE: Linda con lote N° 2 de la misma manzana, lado que mide 14,00 metros.*
- *Segundo: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de Setecientos Cincuenta Mil Pesos (\$750.000.00 MIL), los cuales al tenor de la cláusula Cuarta del contrato, deberían ser cancelados por mensualidades vencidas en la residencia del arrendador o a su orden.*
- *Tercero: Como término de duración del contrato se fijaron doce (12) meses, contados los mismos desde el 21 de junio del 2018.*
- *Cuarto: El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos. En efecto, El arrendatario adeuda a mi poderdante las mesadas correspondientes a Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, del 2018, como también las rentas de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre del 2019., hasta el momento de la presentación de esta demanda, más los reajustes convenidos en el mencionado contrato.*
- *Quinto. El demandado renunció expresamente a la constitución de mora y a todos los requerimientos legales, tal como se desprende de la cláusula Cuarta del ya mencionado contrato de arrendamiento.*

- *Sexto: Conforme a la ley 820 del 2003 que regula el contrato de arrendamiento en el numeral 1 se deduce, que a falta de pago del canon de arrendamiento de una mensualidad, da derecho al arrendador para poder dar por terminado el contrato.*
- *Séptimo: El demandado está en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual el señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, me ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.*

• **PRUEBAS:**

La parte demandante adjuntamente a sus escrito demandatorio aportó como pruebas documentales:

- Copia de la escritura N° 450 del 21 junio de 2018, contentiva de venta con pacto de retroventa y contrato de arrendamiento, suscrita entre los señores VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA y CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, ante la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga (Atl.).
- Copia de paz y salvo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Impuestos del Municipio de Sabanalarga (Atl.), correspondiente al año gravable 2018.
- Poder otorgado por la parte actora CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, al Dr. HARRISON RAFAEL CASTRO MUÑOZ, para adelantar la presente actuación judicial.

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:

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.

Por su parte, el Artículo 384 del C. G. del Proceso, preceptúa:

Artículo 384.- Restitución de inmueble arrendado. 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 éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. Notificaciones. 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.

3. 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.

Adentrándonos en el caso sub-judice y en revisión detallada del instructivo, se advierte que los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El contrato de Arrendamiento objeto del presente asunto judicial, suscrito el día 21 de junio de 2018, suscrito entre los señores CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, en calidad de arrendador, y VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, en condición de arrendatario, fue aportado virtualmente en copia autentica al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constándose en dicho documento las obligaciones de las partes y la destinación del bien, el cual no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

De lo anterior, se colige que el referido contrato reúne los requisitos para su validez como son consentimiento, capacidad, objeto y causa lícitos (artículo 1502 C.C.) y de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Por disposición del Artículo 244 del C.G. del Proceso, el contrato aportado se presume auténtico y para el Despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho manuscrito recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y al interior del proceso no existe prueba sumaria alguna que desvirtué allí lo estipulado.

Ahora bien, respecto al incumplimiento invocado por el actor, el Artículo 384 del C. G del Proceso, señala que por tratarse de un proceso especial debe adelantarse con los parámetros previstos en la normatividad citada, esto es, presentando con la demanda como prueba el contrato de arrendamiento, además se debe indicar la causal de incumplimiento, requerimientos que se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de arrendamiento tantas veces citado; pues al momento de presentar su escrito demandatorio, invocó como causal de incumplimiento, la mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente a los meses de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del 2018, como también las rentas de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre del 2019.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil. En éste caso, pese a que la parte demandada, señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, fue notificado mediante AVISO del auto admisorio de la demanda objeto del proceso del epígrafe, no probó sumariamente el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento constituidos en mora y tampoco consignó oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, las rentas causadas durante el trámite del proceso, se determinará no ser oído en el proceso, de conformidad al inciso 2º, Numeral 4º del Artículo 384 del C.G.P.

En corolario a lo anterior, en razón a que la parte demandada, no se opuso en el término de traslado de la demanda, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones, de conformidad con lo pregonado por el numeral 3º del Art. 384 del C. General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANALARGA - ATLÁNTICO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

1. No oír a la parte demandada, señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. Declárese judicialmente terminado el contrato de Arrendamiento contenido en la escritura N° 450 de venta con pacto de retroventa suscrita entre los señores CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, en calidad de arrendador, y VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, en su condición de arrendatario, ante la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga (Atl.), en junio 21 de 2018, por las razones anotadas en el parte considerativo del presente proveído.
3. Ordénese la restitución del bien objeto del contrato de arrendamiento a la parte demandante, señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA.
4. Conmíñese a la parte demandada, señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, restituir a la parte demandante, señor CRISTOBAL MACHACON MENDOZA, el lote de terreno distinguido con el N° 1 de la Manzana N° Q, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Sabanalarga Atlántico entre las carreras 14B y 14A, entre calles 35 y zona libre, identificado con la Matricula Inmobiliaria No.045-51332 y Referencia Catastral No. 010007740011000, cuyos linderos y medidas comprenden: NORTE: Linda con la S carrera 14B, lado que mide 9.00 metros; SUR: Linda con lote N° 21 de la misma manzana, lado que mide 9.00 metros; ESTE: Linda con lote N° 23 de la misma manzana, lado que mide 14,00 metros; OESTE: Linda con lote N° 2 de la misma manzana, lado que mide 14,00 metros, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; con la advertencia, que si no lo hiciere voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a la Alcaldía Municipal de Sabanalarga – Atlántico, para su entrega, una vez la parte pretensora informe al Despacho del incumplimiento del arrendador, sin que sea necesario auto que así lo disponga.
5. Condenase al demandado, señor VICENTE CARLOS CELEDON BARRAZA, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.
6. Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$1.375.000,00).
7. Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


ROSA A. ROSANIA RODRIGUEZ
JUEZ

Firmado Por:

ROSA AMELIA ROSANIA RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 PROMISCO MUNICIPAL SABANALARGA

Juzgado Tercero Promiscuo
Municipal Oralidad de Sabanalarga
(Atlántico)

Sabanalarga, 3 de mayo de 2021
Notificado por estado N.º 54


MAURICIO A. MUNERA MIRANDA
SECRETARIO

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:

3913f5bbb88b9b5e8f1a0e1b92b607e16bbc14457b9314875c3086ae88f8ca12

Documento generado en 30/04/2021 05:19:24 PM

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