



PROCESO	VERBAL
RADICADO	444304089001-2018-00183-00
DEMANDANTE	JULIETH KATERINE RIOS LOPEZ
DEMANDADO	VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO
FECHA	ABRIL 21 DE 2021

Al Despacho, se encuentra el proceso de la referencia, con la finalidad de proferir sentencia que ponga fin a ésta instancia lo cual se hace previo el siguiente estudio:

I. ANTECEDENTES:

La demandante JULIETH KATERINE RIOS LOPEZ, a través de apoderado judicial presentó demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, contra VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO, para que previos los trámites propios del proceso de restitución de inmueble arrendado, se hagan las siguientes declaraciones y condenas principales:

(...) PRIMERA. Que se declare que entre los señores JULIETH KATHERINE RIOS LOPEZ en calidad de Arrendadora y VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO en calidad de arrendatario, existe un contrato de Arrendamiento celebrado de manera verbal sobre el inmueble Ubicado en la Calle 11 entre las Carreras Dos (2) Este y Tres (3)-Este No. 2 E-46 Esquina, Barrio Jorge Arrieta de la Ciudad de Maicao.

SEGUNDA. Que se declare que el Arrendatario incumplió en el pago de los meses de arrendamiento de Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre de 2017 y Enero del año 2018, a razón de CIEN MIL PESOS (\$100.000), para un total de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000)

TERCERA. Que como consecuencia de las declaraciones anteriores se decrete la Restitución del inmueble Ubicado en la Calle 11 entre las Carreras Dos (2) Este y Tres (3)-Este No. 2 E-46 Esquina, Barrio Jorge Arrieta de la Ciudad de Maicao a ja Arrendadora MARIA PINTO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

PINTO, Inmueble cuyas medidas y linderos son los siguientes: NORTE En una longitud de Siete Metros con cincuenta centímetros (7:30 Mts) Calle 11 en medio; SUR En una longitud de Siete Metros Con Cincuenta Centímetros (6:50 MTS) Colinda con predios de la arrendadora; ESTE En una longitud de Doce Metros (12:00 MTS2) colinda con la Carrera Tres Este (3 Este); OESTE En una longitud de Doce Metros (12:00 MTS2) colinda con predios de la arrendadora.

CUARTA. Que se reconozca a favor de mi mandante el Derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil,

QUINTA. Que se decrete el embargo y Secuestro de los bienes Muebles de propiedad del demandado que se encuentre en el inmueble objeto de restitución al momento de la diligencia,

SEXTA. Condenar a la demandada a pagar las costas del proceso.
(...)

Dentro de los hechos que sustentan las pretensiones, expuso el demandante que el día 06 de diciembre de 2013, celebro un contrato de obra cuyo objeto consistía en la construcción de una reforma de vivienda familiar ubicada en el barrio los olivos de esta municipalidad. El costo del proyecto fue de \$24.000.000 y del cual luego de consignar a favor del demandado dicho valor, no ejecuto las obras pactadas, ni efectuó la devolución del dinero.

La demanda, sometida a las formalidades jurídicas, se admitió mediante auto del 21 de agosto de 2018; notificada en debida forma la parte demandada, a través notificación personal el 04 de septiembre de 2018.

La parte demanda, presento escrito de contestación a la demanda, pero en vista de que no fue acreditado el pago total por todas las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, permiten dar aplicación del numeral 4° del artículo 384 del CGP.



II- FUNDAMENTOS JURIDICOS

Los anteriores hechos, permiten inferir el incumpliendo de la carga procesal del pago de todos los conceptos y obligaciones nacidas del pluricitado contrato, máxime cuando la causal alegada, se refiere a la mora en el pago de la renta, puesto que para que el demandado pueda ser escuchado en el proceso, es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuren las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere el numeral 4º del artículo 384 del CGP, así:

(...) “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos, esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído 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, los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo a cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los períodos, a favor de aquél.”(…)

De este modo encuentra el despacho que la carga probatoria que le asistía al demandado, no fue satisfecha en su totalidad de acuerdo con lo preceptuado por en el artículo 384 del CG del P, al no acreditar que se encontraban cancelados, todos los conceptos que hacen parte del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; lo que admite inferir que de esta conducta desplegada por la parte demanda, se constituye en una tacita aceptación de la procedencia de causal invocada por el demandante, toda vez que la finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado, no es el pago de los canones de arrendamiento adeudados, si no la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario en virtud de un contrato sea verbal o escrito y las indemnizaciones a que haya lugar.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

Concluye entonces el Despacho que toda vez que el demandante no satisfizo la totalidad de la carga procesal de la consignación de la totalidad de las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento de fecha 05 de febrero de 2012, la demanda se tendrá por no contestada, con lo cual y de acuerdo con el numeral 3º del artículo 384 *ibidem*, la demanda carece de oposición, por lo cual procede el juez a dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble entregado en arriendo.

Planteamiento que encuentra acorde con dicho por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia: STC8520-2019 radicación No. 05001-22-03-000-2019-00223-01, Magistrado Ponente, Luis Armando Tolosa Villabona, en tratándose del proceso de inmueble arrendado, así:

(...) En casos como el presente, el juzgador no puede, de manera expedita, dictar decisión de fondo accediendo a la restitución, omitiendo, incluso, el traslado para alegar, por cuanto al juez le es dable emitir su providencia de manera rápida y sin evacuar todas las etapas. Nótese, la misma ley faculta al funcionario para proferir sentencia anticipada, cuando se dan los presupuestos contemplados por el legislador para su procedencia, cual aconteció en este asunto (...)

III- CONSIDERACIONES

Nos encontramos en presencia de un proceso verbal, de restitución de inmueble arrendado, en el que es requisito indispensable la existencia de un contrato de arriendo.

Al tenor del artículo 1º de la ley 820 de 2003, el contrato de arriendo se define como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente la una a concederle goce de un inmueble, y la otra a pagar por ese goce un precio determinado.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

Para probar la existencia del contrato¹, el demandante presentó prueba testimonial sumaria, que daba fe del negocio jurídico celebrado entre la señora JULIETH KATERINE RIOS LOPEZ y VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO, documentos que por reunir los elementos esenciales, constituye prueba idónea sobre la existencia del mismo, según lo señalado en el numeral 1º del artículo 384 del CGP.

Pretende entonces el extremo activo de la presente Litis, la restitución del inmueble exclusivamente con fundamento en la mora en el pago de los cánones pactados, resultando procedente conforme lo permite el artículo 384, inciso 2º del CG del P, acceder a lo solicitado por el demandante, como quiera que a la fecha, la carga procesal que le asiste al demandando de cancelar el pago de los canones de arrendamiento y demás conceptos nacidos del contrato de arrendamiento, faculta al juzgador para no escuchar al mismo, hasta tanto no sea satisfecha dicha obligación procesal.

En el presente asunto se advierte que si bien la demanda se tuvo por no contestada, aunado a que solo existen dentro del expediente pruebas meramente documentales y no se requiere la práctica de otras pruebas, por lo que resultaría inocuo fijar y llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., lo anterior, atendiendo a los principios de economía procesal, celeridad, y a una pronta administración de justicia, tal como lo ha dispuesto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al establecer que dictar sentencia anticipada, por escrito *“supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo cual es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el Derecho sustancial”* ², continúa diciendo la mencionada jurisprudencia que no dar aplicación al artículo 278 *“sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites*

¹ Folio 6.

² M. P. Margarita Cabello. CSJ Sala Civil, Sentencia SC-19022019 (11001020300020180197400), Jun. 5/19



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

judiciales”, por lo que resulta viable dictar sentencia anticipada en los términos del artículo 278 C. G. P., el cual se trae a continuación:

“Artículo 278. Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...)

(...) Numeral 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.”

En concordancia con la norma antes aludida, se declarará entonces la terminación del contrato de arriendo suscrito el 21 de agosto de 2018, entre la señora JULIETH KATERINE RIOS LOPEZ en calidad de arrendadora y VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO, en calidad de arrendatario. En consecuencia, se ordenará a los demandados que en un término prudente, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, restituya a la parte demandante el bien objeto de arrendamiento, esto es el inmueble localizado en la calle 11 entre las carreras 2 este y 3 este No. 2 E-46 de la ciudad de Maicao.

En caso de no verificarse la entrega voluntaria del inmueble, se comisionará la diligencia de restitución y entrega del inmueble al Alcalde Municipal de Maicao, previa solicitud del demandante. Se le solicita al apoderado de la parte demandante que al momento de la diligencia de lanzamiento deberá allegar la escritura del inmueble con los linderos y medidas.

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Maicao, Administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento, celebrado entre JULIETH KATERINE RIOS LOPEZ en calidad de arrendadora y VICTOR ENRIQUE HUGUETT RIVERO, en calidad de arrendatario, sobre inmueble ubicado en la calle 11 entre las carreras 2 este y 3 este No. 2 E-46 de la ciudad de Maicao.

SEGUNDO: Decretar la restitución del inmueble de que trata la presente demanda localizado en la calle 11 entre las carreras 2 este y 3 este No. 2 E-46 de la ciudad de Maicao.

TERCERO: Reconózcase en favor del demandante el derecho de retención de que trata el artículo 2000 del Código civil.

CUARTO: Comisionase al Alcalde Municipal de esta localidad, para que practique la diligencia de entrega de la bien inmueble ordenada en el ítem segundo de la parte resolutive de esta providencia, lo anterior de acuerdo a lo establecido en el inciso 3° del artículo 38 del CGP, *"las autoridades judiciales sí pueden comisionar a los alcaldes, con el fin de materializar la colaboración armónica entre las ramas del poder público"*. Líbrese despacho comisorio.

QUINTO: Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Tásense por secretaria.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, el valor correspondiente al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda, de conformidad con lo prescrito en el artículo 5, numeral 4 del Acuerdo No. 10554 de 2016, inclúyanse en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Firmado Por:

MIGUEL ANGEL MARTINEZ CABELLO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE MAICAO-LA
GUAJIRA

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:

f815ecac21eef864eafb64e73d362f6b93ce8ae0f1f8b6588404c1105fa9dd34

Documento generado en 21/04/2021 09:36:28 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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