



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCO MU**NICIPAL CONCORDIA, MAGDALENA**
CALLE 5 N° 5-05 PLAZA PRINCIPAL
Dirección Electrónica: jmpalconcordia@cendoj.ramajudicial.gov.co

Concordia, veintidós (22) de septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021).

RADICADO	47-2054089001-2021.00026.00
PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE	JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN.
DEMANDADO	KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS.

JUZGADO PROMISCO MU*NICIPAL DE CONCORDIA.** Concordia, veintidós (22) de septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021).*

Cumplido el rito procesal y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo en el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado seguido por el señor **JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN** a través de apoderado judicial en contra la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**.

ANTECEDENTES

Mediante demanda de restitución de inmueble arrendado, el actor a través de apoderado judicial pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal, celebrado el 5 de mayo de 2019 con la hoy demandada, señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**, por falta de pago en el canon mensual de renta convenida durante 24 meses, por la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000), del inmueble ubicado en la carrera 6 No. 8-15 barrio La Loma de Rosario de Chengue, Magdalena. Que como consecuencia de la anterior

declaración se ordene a la demandada entregar el inmueble referido al señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGON y se condene al pago de las costas procesales.

El anterior pedimento lo sustenta el libelista en los hechos que se reescriben a continuación:

“PRIMERO: Por medio de contrato verbal entre las partes, en fecha mayo 5 de 2019, se suscribió entre los señores JUAN ALBERTO VILLA ARAGON y KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA del inmueble ubicado en la carrera 6 No. 8-15 barrio La Loma de Rosario de Chengue, Magdalena.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de ciento cincuenta mil pesos (\$150.000 M/CTE), los cuales, según lo pactado en la cláusula tercera del contrato, serían cancelados dentro de los primeros tres (3) primeros días de cada mes, al arrendador.

CUARTO: El contrato de arrendamiento del inmueble inició el día 05 de mayo del año 2019, por el término de seis meses.

QUINTO: Desde el día 5 de mayo de 2019 hasta la fecha, la arrendataria KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS no ha cancelado los 24 meses de cánones de arrendamiento que me adeuda.

SEXTO: El día 7 de junio, el señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGON se acercó donde la señora KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, a cobrar el canon de arrendamiento y esta, se negó rotundamente a cancelar dicho canon y en vista de esta circunstancia la citó en la Inspección Central del municipio de Concordia para que entregara el inmueble.

SEPTIMO: El día 17 de junio de 2020, se realizó un acta de no conciliación ante la Inspección Central del Municipio de Concordia, Magdalena, entre los señores JUAN ALBERTO VILLA ARAGON y KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS.

OCTAVO: La demandada KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago...”¹

ACTUACIONES DE LA INSTANCIA

Por auto de fecha 10 de junio de 2021, esta judicatura resolvió ADMITIR la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado impetrada por el señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.995.967 por medio de apoderado judicial contra la señora KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.128.128.967 expedida en Concordia, Magdalena, de conformidad con lo expuesto en el artículo 90 y 369 del C.G.P., en concordancia, con los artículos 8 y 9 del Decreto 806 de 2020.

Posteriormente, la demandada fue notificada personalmente el 23 de julio de 2021, tal como lo certifica la empresa de correo certificado 472.

Acto seguido, el extremo pasivo dentro del término de traslado interpuso oposición, alegando excepciones como la cosa juzgada, sin el lleno de los requisitos legales para ello, razón por la cual esta dependencia judicial realizó los debidos requerimientos sin obtener lo solicitado, motivo que impulsó a este despacho a resolver tener por no contestada la demanda.

En este orden, 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:

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

¹ Folios 3-4 del expediente.

Acto seguido, es importante recordar lo prescrito en el artículo de 282 de C.G.P que en su texto reza:

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.”

Así pues, examinado el escrito introductorio y las pruebas allegadas al expediente, este Despacho encuentra que el presente caso ya fue ventilado en esta instancia bajo el radicado 2020.00042 y se profirió sentencia a fecha 11 de mayo de 2021, negando la totalidad de las pretensiones del demandante, razón por la cual es posible advertir en el sub lite la convergencia de los elementos integradores del fenómeno de la *cosa juzgada*, como quiera que entre el proceso tramitado anteriormente por este Despacho y el que ahora es sometido al conocimiento, se presenta identidad de objeto, de causa petendi y partes.

Las anteriores “identidades procesales” fueron explicadas por la Honorable Corte en sentencia C-774 de 2001 en los siguientes términos:

“-Identidad de objeto, es decir, la demanda debe versar sobre la misma Pretensión material o inmaterial sobre la cual se predica la cosa juzgada. Se presenta cuando sobre lo pretendido existe un derecho reconocido, declarado o modificado sobre una o varias cosas o sobre una relación jurídica. Igualmente se predica identidad sobre aquellos elementos consecuenciales de un derecho que no fueron declarados expresamente.

-Identidad de causa petendi (eadem causa petendi), es decir, la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada deben tener los mismos fundamentos o hechos como sustento. Cuando además de los mismos hechos, la demanda presenta nuevos elementos, solamente se permite el análisis de los nuevos supuestos, caso en el cual, el juez puede retomar los fundamentos que constituyen cosa juzgada para proceder a fallar sobre la nueva causa.

-Identidad de partes, es decir, al proceso deben concurrir las mismas partes e intervinientes que resultaron vinculadas y obligadas por la decisión que constituye cosa juzgada. Cuando la cosa juzgada exige que se presente la identidad de partes, no reclama identidad física sino identidad jurídica.”

De este modo, al estudiar ambos paginários se tiene que: existe identidad de las partes, idéntica situación fáctica, se formularon las mismas pretensiones, la cual no es otra que obtener la restitución del bien inmueble arrendado de propiedad del señor JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN, por parte de la señora KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS y que fue negada por este despacho por no existir plena prueba de la existencia del contrato verbal de arrendamiento entre las partes.

Colofón de lo anterior, este despacho no puede pasar por alto que el actor pretenda revivir una actuación procesal, activando nuevamente el aparato jurisdiccional, en aras de obtener una resuelta favorable a sus intereses.

En consecuencia, toda vez que en el presente asunto se encuentra probado que convergen los elementos integradores del fenómeno de la *cosa juzgada*, no queda otra vía para esta célula judicial que declarar probada la excepción con fundamento en el artículo 282 del C.G.P en concordancia con el artículo 29 de la constitución política de Colombia, por lo tanto, se rechazarán todas las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Concordia, Magdalena;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de cosa de juzgada de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente diligencia.

SEGUNDO: RECHAZAR en su totalidad las pretensiones del señor **JUAN ALBERTO VILLA ARAGÓN**, identificado con cedula de ciudadanía N° 4.995.967, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de la señora **KARINA PAOLA CASTRO BARRIOS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.128.128.967 expedida en Concordia, Magdalena, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: EJECUTORIADA esta providencia, archívese el presente proceso previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LINA MARÍA BALAGUERA PATERNINA

JUEZ

**JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL
CONCORDIA – MAGDALENA**

La presente providencia se fija en Estado Electrónico No. 027 de Hoy 23 de septiembre de 2021.

TERESA B. CARBONO MERCADO.
Secretaría

Firmado Por:

Lina Maria Balaguera Paternina

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Magdalena - Concordia

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:

cbfd732f3afa3157462c0d130ac88f4e3fa1978cf50048facdf525bd927926d4

Documento generado en 22/09/2021 10:06:07 a. m.

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