

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **056**

Fecha: 23/04/2024

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Folio	Cuad.
41001 31 03003 2013 00214	Ejecutivo Singular	SALOMON CHAVARRO JAIME	ALVARO ALEXANDER MILLAN VALENCIA	Auto de Trámite AUTO ORDENA PAGO DE TITULO EN FAVOR DEL DEMANDANTE SALÓN CHAVARRO JAIME	22/04/2024		
41001 31 03003 2023 00123	Verbal	ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C.	REYNER ANGEL RAMIREZ ROMERO	Auto de Trámite SENTENCIA DE PLANO DE PROCESO VERBAL DE UNICA INSTANCIA DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, DECLARA EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL MISMO, ORDENA LA	22/04/2024		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS
ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **23/04/2024**, SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL
TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

HABIB ORTIZ
SECRETARIO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

Neiva, veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: SALOMON CHAVARRO JAIME
DEMANDADO: ÁLVARO ALEXANDER MILLÁN VALENCIA
RADICACIÓN: 410013103003 2013 00214 00

En atención a la solicitud formulada por el apoderado judicial de la parte demandante (PDF A223) y como quiera que se cumplen los presupuestos consagrados en el artículo 447 del C.G.P., se ordena cancelar la orden de pago en favor de la señora LINA ANGELICA CASTAÑEDA MONTERO dada en auto del 10 de marzo de 2024 (PDF A221) y en su lugar se ordena el pago del depósito judicial No. 439050001146133 por la suma de \$3.270.789 en favor del señor SALOMON CHAVARRO JAIME, identificado con cédula de ciudadanía N°. 79.529.119 de Bogotá, tal como lo solicita su apoderado, Dr. ORLANDO TRUJILLO MORALES, quien cuenta con facultad expresa para recibir.

NOTIFÍQUESE

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

Neiva, veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN TENENCIA LOCAL COMERCIAL ARRENDADO
DEMANDANTE	ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. Y OTROS
DEMANDADO	REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO Y OTROS
RADICACIÓN	41001310300320230012300

I. ASUNTO

Procede el Despacho a emitir sentencia de plano conforme las disposiciones consagradas en el numeral 2° del artículo 278 en consonancia con el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, dentro del proceso verbal de restitución de tenencia propuesto por ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. y NICOLÁS CABRERA CORREA contra de REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante a través de apoderado judicial, pretende se decrete la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la demandada por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, y en consecuencia se ordene la restitución del local comercial construido en un área de 5000m², dentro del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 200-269937, ubicado en la carrera 7w # 25L-38 de ésta ciudad.

Como sustento de sus pretensiones, argumentó que el 23 de octubre de 2019 las partes celebraron contrato de arrendamiento del local comercial antes citado por un término de vigencia de 12 años, pactándose inicialmente como canon la



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA - HUILA

suma de \$2.000.000 M/Cte. con los incrementos pactados.

Afirmó que, la arrendataria ha incurrido en mora y falta de pago de los cánones de arrendamiento del mes de diciembre de 2022, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, adeudando la suma de \$80.000.000 M/Cte.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante providencia proferida el veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023) se dispuso la admisión de la demanda incoada e imprimirle el trámite del proceso verbal de consagrado en el Libro Tercero, Sección Primera, Título I, Capítulo I, artículos 368 a 373 y 384 del Código General del Proceso (PDF. 008).

La anterior decisión fue notificada personalmente a los demandados, en la forma prevista en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, mediante envío del auto admisorio, la demanda con sus anexos, la reforma de la demanda y el auto que aceptó esta última, a las direcciones electrónicas reyneramirez2630@hotmail.com, dilove1186@hotmail.com, alexlombaconta@gmail.com y ingbrandongutierrez@gmail.com, documentos que fueron recibidos por los convocados el 27 de octubre de 2023 (PDF 076).

Según constancia secretarial de 18 de abril de 2024, el día 11 de enero de 2024, venció en silencio el término de veinte (20) días concedidos a la parte demandada para que contestara la demanda o propusiera excepciones.

IV. CONSIDERACIONES

Se discute como problema jurídico principal si ¿El incumplimiento en el pago de los cánones por parte de los arrendatarios, configura causal de terminación unilateral de los contratos de arrendamiento celebrados entre ESTACIONES DE



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA - HUILA

SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. y NICOLÁS CABRERA CORREA en calidad de arrendadores y REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES en calidad de arrendatarios, el 23 de octubre de 2019?

En materia de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil establece:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

El derecho a solicitar la resolución del contrato o su cumplimiento en los contratos bilaterales está previsto para aquellos casos en los que uno de los contratantes ha incurrido en incumplimiento de sus obligaciones.

Este derecho tiene aplicación en aquellos contratos en los que ambas partes se obligan recíprocamente, razón por la que es necesaria la existencia de un contrato que produzca *“obligaciones para cada una de las partes y que esas obligaciones sean correlativas, es decir, que exista entre ellas un nexo de interdependencia”*¹

Sin embargo, producida la ruptura del equilibrio contractual por el incumplimiento de las obligaciones por parte de uno de los contratantes, la parte cumplida tiene el derecho de solicitar por vía judicial que se obligue a la parte incumplida a cumplir con su obligación o a que se resuelva el contrato liberando

¹Valencia Zea. Derecho Civil; de las obligaciones. T. III. Pág. 129. 9a ed. Temis. 2004.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA – HUILA**

a las partes de la ejecución de sus obligaciones, en ambos casos con la respectiva indemnización de perjuicios.

En éste caso, tenemos que el demandante adjuntó como prueba de la existencia del contrato dos declaraciones extrajudicio realizadas por JULIETH ANGÉLICA RUIZ BAQUERO y MARYORY YAKSURI SOTELO OSPINA en la Notaría 4 de Villavicencio, Meta (folios 39 a42 del PDF 023), cumpliendo con la exigencia descrita en el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., que dispone:

*“1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o **prueba testimonial siquiera sumaria.**”* (negrilla del Despacho)

Declaraciones que dan cuenta de todos los elementos del contrato de arrendamiento objeto de estudio, ahora bien, se advierte que, aun cuando la fecha de inicio del contrato señalada por los testigos, “*abril de 2019*”, es mayor al término consignado en el hecho primero de la demanda, “*23 de octubre de 2019*”, esta discordancia el Juzgado la tiene por superada atendiendo la sanción por ausencia de contestación de la demanda, la cual, permite presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión tal y como lo dispone el artículo 97 del C.G.P.

De modo que, se tendrá como fecha inicial del contrato el “*23 de octubre de 2019*”. Entonces, a partir de lo anterior podemos afirmar que está demostrado que entre ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. y NICOLÁS CABRERA CORREA en calidad de arrendadores y REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES se celebró el siguiente contrato:

1. Contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 23 de octubre de 2019, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del local con



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

área de 5000 M2 dentro del predio identificado con cedula catastral No. 0101000002740311000000000 y matricula inmobiliaria 200-269937 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva ubicado en la carrera 7w # 25L-38 de esta ciudad y con los siguientes linderos: DEL MOJÓN H se sigue con dirección NORESTE en longitud de 17.34 metros hasta encontrar el MOJÓN G, de allí en una longitud de 200 metros aproximadamente, se continúa en con dirección SURORIENTAL en diagonal hasta encontrar el MOJON CARACOLI, se sigue con dirección OCCIDENTAL EN UNA LONGITUD DE 22.42 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN GUASIMO, DE ALLÍ SE CONTINUA EN UNA LONGITUD DE 130.42 METROS CON DIRECCIÓN OCCIDENTE HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN E Y DE ALLÍ FINALMENTE SE CONTINUA EN DIRECCIÓN NORTE EN UNA LONGITUD DE 112.29 METROS HASTA LLEGAR AL MOJÓN H PUNTO DE PARTIDA, los linderos específicos del área entregada en arrendamiento dentro del predio de mayor extensión son: POR EL FRENTE : con carrera 7 W , POR EL LADO DERECHO Y EL FONDO : colinda con terrenos donde funciona el Cda Los Dujos , POR EL LADO IZQUIERDO: con servidumbre o vía vehicular de por medio con la EDS La Molienda , construida dentro del mismo predio de mayor extensión, con término de duración de 12 años, desde 23 de octubre de 2019 a 22 de octubre de 2031, con canon de arrendamiento mensual por los primeros 5 meses de \$2.000.000, con incremento a partir del mes 6 por el valor de \$8.000.000, para luego subir a la suma de \$11.000.000 desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, luego aumentaría anualmente \$1.000.000 hasta la suma de \$15.000.000 a partir del 1 de abril de 2025 hasta el 31 de marzo 2026.

Asimismo, como fue solicitud por parte del demandante en el hecho cuarto de la demanda, la inversión de la carga de la prueba respecto de aportar el documento donde consta el contrato de arrendamiento, por haberse extraviado el mismo, a la parte demandada, en ese sentido, ante la falta de contestación oportuna del extremo pasivo y de conformidad a las pruebas documentales relacionadas como



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA – HUILA

declaraciones extrajudicio en donde consta la existencia y elementos del mentado contrato de arrendamiento, se tendrá este por cierto.

Por otro lado, se encuentra que la parte demandada no desvirtuó la negación realizada por la demandante en el hecho tercero, consistente en que la arrendataria incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, carga probatoria que le correspondía asumir al extremo demandado conforme lo dispone el artículo 167 del Código General del Proceso, por lo que se deduce que el incumplimiento imputado es cierto. Con lo anterior se infiere que los demandantes están legitimados en causa para solicitar la terminación del mismo y la restitución del inmueble.

Además, como ya se viene reiterando, la parte demandada una vez notificada del auto admisorio y de la reforma de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, dejó vencer en silencio el término para contestar, de donde se deduce la existencia de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, incumplimiento que se produjo en los meses de diciembre de 2022, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, tal y como lo afirmó la parte demandante, configurándose la causal invocada para dar por terminado el contrato por justa causa.

En consecuencia, estando debidamente notificados los demandados de la presente demanda y ante la ausencia de oposición por parte de los mismos a las pretensiones, lo anterior faculta a este operador judicial para dictar sentencia de plano de conformidad a lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P.

En este sentido, se accederá a las pretensiones de la demanda, al aparecer demostrada la causal de terminación invocada, esta es, incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento acordado desde el mes de diciembre de 2022, se dispondrá la terminación del contrato por incumplimiento de la parte demandada, se le ordenará que proceda a restituir a favor de la parte



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

demandante el inmueble dado en arrendamiento, inmediatamente cobre ejecutoria la presente sentencia y no se accederá a la condena de los cánones de arrendamiento mensuales hasta cuando se entregue el bien inmueble, sino que se condenará al pago a favor de los demandantes de los cánones causados desde diciembre de 2022 hasta la fecha de emisión de la sentencia, fraccionando el mes de abril de 2024 en los días ya causados.

En suma, desde diciembre de 2022 hasta el 22 abril de 2024 por el valor de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$230.266.666 M/Cte.) por concepto de cánones de arrendamiento no pagados.

Por otro lado, se condenará en costas a la demandada conforme dispone el numeral primero del artículo 365 del C.G.P., señalando como agencias en derecho la suma SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$6.900.000 M/Cte.) que será incluida en la liquidación de costas de primera instancia.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los arrendatarios REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.059.113, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.081.152.870, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 11.202.990 y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES identificado con cédula de ciudadanía No. 1.075.270.150 incumplieron el contrato de arrendamiento de local de local comercial de fecha 23 de octubre de 2019, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del local con área de



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

5000 M2 dentro del predio identificado con cedula catastral No. 0101000002740311000000000 y matricula inmobiliaria 200-269937 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva y ubicado en la carrera 7w # 25L-38 de ésta ciudad, con los siguientes linderos: DEL MOJÓN H se sigue con dirección NORESTE en longitud de 17.34 metros hasta encontrar el MOJÓN G, de allí en una longitud de 200 metros aproximadamente, se continúa en con dirección SURORIENTAL en diagonal hasta encontrar el MOJON CARACOLI, se sigue con dirección OCCIDENTAL EN UNA LONGITUD DE 22.42 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN GUASIMO, DE ALLÍ SE CONTINUA EN UNA LONGITUD DE 130.42 METROS CON DIRECCIÓN OCCIDENTE HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN E Y DE ALLÍ FINALMENTE SE CONTINUA EN DIRECCIÓN NORTE EN UNA LONGITUD DE 112.29 METROS HASTA LLEGAR AL MOJÓN H PUNTO DE PARTIDA, los linderos específicos del área entregada en arrendamiento dentro del predio de mayor extensión son: POR EL FRENTE : con carrera 7 W , POR EL LADO DERECHO Y EL FONDO : colinda con terrenos donde funciona el Cda Los Dujos , POR EL LADO IZQUIERDO: con servidumbre o vía vehicular de por medio con la EDS La Molienda, construida dentro del mismo predio de mayor extensión, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, a partir de diciembre de 2022.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADOS el contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 23 de octubre de 2019, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del local con área de 5000 M2 dentro del predio identificado con cedula catastral No. 0101000002740311000000000 y matricula inmobiliaria 200-269937 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva y ubicado en la carrera 7w # 25L-38 de ésta ciudad, con los siguientes linderos: DEL MOJÓN H se sigue con dirección NORESTE en longitud de 17.34 metros hasta encontrar el MOJÓN G, de allí en una longitud de 200 metros aproximadamente, se continúa en con dirección SURORIENTAL en diagonal hasta encontrar el MOJON CARACOLI, se sigue con dirección OCCIDENTAL EN UNA LONGITUD DE 22.42 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN GUASIMO, DE ALLÍ SE CONTINUA EN



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

ENCONTRAR EL MOJÓN E Y DE ALLÍ FINALMENTE SE CONTINUA EN DIRECCIÓN NORTE EN UNA LONGITUD DE 112.29 METROS HASTA LLEGAR AL MOJÓN H PUNTO DE PARTIDA, los linderos específicos del área entregada en arrendamiento dentro del predio de mayor extensión son: POR EL FRENTE : con carrera 7 W , POR EL LADO DERECHO Y EL FONDO : colinda con terrenos donde funciona el Cda Los Dujos , POR EL LADO IZQUIERDO: con servidumbre o vía vehicular de por medio con la EDS La Molienda , construida dentro del mismo predio de mayor extensión.

TERCERO: ORDENAR a los demandados REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES **RESTITUIR** a los demandantes ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. y NICOLÁS CABRERA CORREA el inmueble descrito en el numeral anterior, inmediatamente cobre ejecutoria la presente sentencia.

CUARTO: CONDENAR a los demandados REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES a pagar a los demandantes ESTACIONES DE SERVICIO ALVARADO RICO Y CIA S. EN C. y NICOLÁS CABRERA CORREA la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (230.266.666 M/Cte.) por concepto de cánones de arrendamiento no pagados desde el mes de diciembre de 2022 a 22 abril de 2024 tan pronto cobre ejecutoria la presente sentencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a los demandados REYNER ÁNGEL RAMÍREZ ROMERO, DIEGO HERNANDO LOMBANA VELÁSQUEZ, JESÚS ALEXANDER LOMBANA VELÁSQUEZ y BRANDON GUTIÉRREZ PUENTES tal como lo ordena el numeral primero del artículo 365 del C.G.P., señalando como agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$6.900.000 M/Cte.), que será incluida en la liquidación de costas de primera instancia.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
NEIVA - HUILA**

SEXTO: ORDENAR la terminación del presente proceso y el archivo del expediente, previa anotación en el software de gestión.

NOTIFÍQUESE.

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA

JUEZ