

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

ESTADO No.167

Fecha: 01/11/2022

Página: 1

No Proceso		Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Folio	Cuad.
41001 2022	31 03003 00193	Verbal	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCIA	Sentencia de Unica Instancia	31/10/2022		
41001 2022	31 03003 00197	Ejecutivo Con Garantia Real	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	PISCICOLA CARDUMEN LIMITADA	Auto ordena emplazamiento JAIRO RODRIGUEZ MARTINEZ	31/10/2022		
41001 2022	31 03003 00201	Ejecutivo Singular	VICTOR MANUEL GUZMAN TOVAR	CARLOS EDILSON POSADA MAYA	Auto requiere OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA	31/10/2022		
41001 2022	31 03003 00224	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA S.A.	RAMIRO FUENTES OLARTE	Auto requiere OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA	31/10/2022		
41001 2022	31 03003 00254	Verbal	BERNARDO MURCIA	CONSTRUCTORA SANTO THOMAS SAS	Auto inadmite demanda	31/10/2022		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 321 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 01/11/2022 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 6:00 P.M.

ALFREDO DURÁN BUENDÍA
SECRETARIO



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

Neiva, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTE FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA
DEMANDADO CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA
RADICACIÓN 41001310300320220019300

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 arrendamiento propuesto por FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA contra de CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA.

II. ANTECEDENTES.

La parte demandante FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA representado por la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. a través de apoderada judicial, pretende se decrete la terminación de los contratos de arrendamientos suscritos con la demandada por la causal de mora, y en consecuencia se ordene la restitución de los locales comerciales N°. 111 y 112 del centro comercial San Pedro Plaza, ubicados en la carrera 8 A N° 38-42 de ésta ciudad.

Como sustento de sus pretensiones, sostiene que el 1° de abril de 2008 las partes celebraron contrato de arrendamiento del local comercial N°. 111 del centro comercial San Pedro Plaza, pactándose como canon la suma de \$3.818.789 con los incrementos pactados, que actualmente asciende a la suma de \$7.642.831. Que, el 26 de diciembre de 2019, las partes suscribieron otrosí al contrato de arrendamiento, incorporando las condiciones de prórroga y renovación del acuerdo.

Que, el 12 de octubre de 2005 las partes celebraron contrato de arrendamiento del local comercial 112 y 117 del centro comercial San Pedro Plaza, estableciendo



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA – HUILA

como canon de arrendamiento la suma de \$6.946.200 con los incrementos. Que, el 31 de julio de 2018, las partes suscribieron otrosí al contrato de arrendamiento, modificando el objeto, indicando que el convenio continuaría sobre el local comercial N°. 112, su duración y el valor del canon, pactándose que sería de un valor mínimo mensual de \$5.826.125 denominado mínimo mensual garantizado, más el IVA, suma que se reajustaría de conformidad con el IPC y un valor mensual variable equivalente al 10% de la facturación neta mensual más IVA. Que, el 26 de diciembre de 2019, las partes suscribieron otrosí, acordando incluir el origen de los ingresos, pactando prórroga y renovación del contrato por periodos de un año.

Afirmó que, la arrendataria ha incurrido en mora y falta de pago oportuno, de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2019.

III. TRÁMITE PROCESAL.

Mediante providencia proferida el trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022) se dispuso la admisión de la demanda incoada e imprimirle el trámite del proceso verbal consagrado en el Libro Tercero, Sección Primera, Título I, Capítulo I, artículos 368 a 373 y 384 del Código General del Proceso (PDF. 07).

La anterior decisión fue notificada personalmente a la sociedad demandada, en la forma prevista en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, mediante envío del auto admisorio, la demanda y sus anexos, a la dirección electrónica caiquet@hotmail.com, documentos que fueron recibidos por la convocada el 26 de septiembre de 2022 (PDF. 12).

Según constancia secretarial de 28 de octubre de 2022, el día 27 anterior, venció en silencio el término de veinte (20) días concedidos a la parte demandada para que contestara la demanda o propusiera excepciones.

IV. CONSIDERACIONES



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA – HUILA

Se discute como problema jurídico principal si ¿El incumplimiento en el pago de los cánones por parte de la arrendataria, configura causal de terminación unilateral de los contratos de arrendamiento celebrados entre FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA en calidad de arrendador y CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA en calidad de arrendataria, el 1 de abril de 2008 y sus otro sí, de fecha 2 de abril de 2018 y 26 de diciembre de 2019 y 12 de octubre de 2005, con sus otrosí de 31 de julio de 2018 y 26 de diciembre 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 a las partes de la ejecución de sus obligaciones, en ambos casos con la respectiva indemnización de perjuicios.

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



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

En éste caso, está demostrado que entre FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA y CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA se celebraron los siguientes contratos:

1. Contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de abril de 2008, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del local N°. 111 ubicado en la carrera 8 A No. 38-42 que hace parte del centro comercial San Pedro Plaza Comercial, propiedad horizontal primera etapa de Neiva, identificado con matrícula inmobiliaria N°. 200-185479, con término de duración de 60 meses, desde 1 de abril de 2008 a 30 de marzo de 2013, con canon de arrendamiento mensual por los primeros 12 meses de \$3.818.789, con incremento a partir del mes 13 en el mismo porcentaje del IPC certificado por el DANE, de los 12 meses inmediatamente anteriores.
2. Contrato de fecha 2 de abril de 2018 denominado Otrosí N°.1 al contrato de arrendamiento de local comercial Centro Comercial San Pedro Plaza Comercial, por el cual las partes modifican el contrato anterior, variando la cláusula tercera en cuanto a la duración, la cuarta respecto al canon y adicionando la cláusula vigésimo quinta, autorizando la designación, incorporación, reporte, proceso y consulta del arrendatario y codeudor a las centrales de riesgo.
3. Contrato de fecha 26 de diciembre de 2019 denominado Otrosí al contrato de arrendamiento Fideicomiso P.A. San Pedro Plaza- Almacenes Éxito S.A.- Perdomo García Claudia, por el que se modifica el parágrafo primero y adiciona el segundo de la cláusula tercera, referente a la duración del contrato, y se incluye la cláusula vigésima quinta del contrato, referente al origen de ingresos.
4. Contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 12 de octubre de 2005, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del local N°. 112 y 117 que hace parte del centro comercial San Pedro Plaza Comercial,



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

propiedad horizontal, con término de duración de 60 meses, canon de arrendamiento mensual por los primeros 12 meses de \$6.946.200, con indexación anual conforme al IPC certificado por el DANE para los doce meses inmediatamente anteriores.

5. Contrato de fecha 31 de julio de 2018 denominado Otrosí N°.2 al contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en Centro Comercial San Pedro Plaza Comercial, por el cual las partes modifican el contrato anterior, en cuanto a la cláusula primera relacionada con el objeto contractual, entregando a título de arrendamiento únicamente el local comercial N°. 112, adiciona el parágrafo primero a la cláusula tercera relacionado con la prórroga automática, y adiciona el inciso cuarto de la cláusula cuarta, respecto al canon de arrendamiento.
6. Contrato de fecha 26 de diciembre de 2019 denominado Otrosí N°.2 al contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en Centro Comercial San Pedro Plaza Comercial, por el cual las partes modifican el contrato anterior, en cuanto a la cláusula tercera relacionada con la renovación del contrato, adiciona el parágrafo segundo, respecto a la prórroga automática, e incluyen la cláusula vigésima sexta, respecto a la declaración de origen de ingresos.

De igual manera, se encuentra que la parte demandada no desvirtuó la negación realizada por la demandante en el hecho décimo segundo, 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 infiere que el incumplimiento imputado es cierto.

Asimismo, como FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA por medio de su apoderada judicial, aportó prueba de la existencia del contrato en el que consta su condición de arrendador (Pág. 9 al 42 PDF. 03), se infiere que está legitimado en causa para solicitar la terminación del mismo y la restitución del



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

inmueble.

Además, la parte demandada una vez notificada del auto admisorio 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 a partir del mes de junio de 2019, como lo afirmó la parte demandante, configurándose la causal invocada para dar por terminado el contrato por justa causa.

En consecuencia, el Juzgado 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 junio de 2019, se dispondrá la terminación de los contratos por incumplimiento de la parte demandada y se le ordenará que proceda a restituir a favor de la parte demandante, los inmuebles dados en arrendamiento, inmediatamente sobre ejecutoria la presente sentencia.

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 de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000) 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 la arrendataria CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA identificada con c.c. 36.173.706 incumplió los contratos de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de abril de 2008 y sus otro sí, de fecha 2 de abril de 2018 y 26 de diciembre de 2019, así como los contratos de arrendamiento de local



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

comercial de 12 de octubre de 2005, con sus otrosí celebrados el 31 de julio de 2018 y 26 de diciembre de 2019, con FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA con NIT. 830.054.539-0, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADOS los contratos de arrendamiento de local comercial de fecha 1 de abril de 2008 y sus otro sí, celebrados el 2 de abril de 2018 y 26 de diciembre de 2019, así como los contratos de arrendamiento de local comercial de 12 de octubre de 2005, con sus otrosí celebrados el 31 de julio de 2018 y 26 de diciembre de 2019, entre la entidad demandante FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA y la demandada CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA en virtud de los cuales, aquel entregó a ésta a título de arrendamiento los locales comerciales N°. 111 y 112 localizados en el centro comercial San Pedro Plaza, ubicados en la carrera 8 A N° 38-42 de ésta ciudad.

TERCERO: ORDENAR a la demandada CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA **RESTITUIR** a la demandante FIDEICOMISO P.A. CENTRO COMERCIAL SAN PEDRO PLAZA los inmuebles descritos en el numeral anterior, inmediatamente sobre ejecutoria la presente sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada CLAUDIA LUCIA PERDOMO GARCÍA tal como lo ordena el numeral primero del artículo 365 del C.G.P., señalando como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000), que será incluida en la liquidación de costas de primera instancia.

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

NOTIFÍQUESE.

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA

JUEZ



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

Neiva, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: JAIRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
RADICACIÓN: 41001310300320220019700

En atención a la solicitud formulada por el apoderado judicial de la parte demandante mediante escrito obrante en el PDF 07 y cumplidos los presupuestos consagrados en el numeral 4 del artículo 291 del C.G.P. en consonancia con el artículo 293 ejusdem, el Juzgado ordenará el emplazamiento de:

SUJETOS EMPLAZADOS

- **JAIRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**
identificado con cedula de
ciudadanía No. 13.005.516

INFORMACIÓN DEL PROCESO

DEMANDANTE	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO	JAIRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
CLASE DEL PROCESO	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
RADICACIÓN	41001310300320220019700
JUZGADO	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA
PROVIDENCIA QUE SE NOTIFICA	DIECIOCHO (18) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

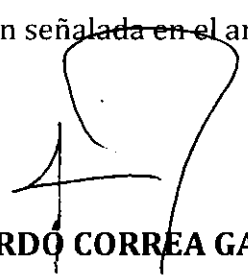
En consecuencia, conforme lo prevé el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022, se dispondrá que por SECRETARIA se efectúe la publicación e inscripción de esta providencia en el Registro Nacional de Personas Emplazadas incluyendo la información señalada en el artículo 108 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR el emplazamiento de JAIRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 13.005.516. Por SECRETARÍA efectúese la publicación e inscripción de esta providencia en el Registro Nacional de Personas Emplazadas incluyendo la información señalada en el artículo 108 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE.


EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA – HUILA

Neiva, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: VÍCTOR MANUEL TOVAR GUZMÁN
DEMANDADO: CARLOS EDILSON POSADA MAYA
RADICACIÓN: 41001310300320220020100

Se dispone **REQUERIR** a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva, para que informe si tomó nota de la medida cautelar de embargo del derecho de cuota que el demandado CARLOS EDILSON POSADA MAYA identificado con c.c. 12.133.161 posea sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°. 200-166973, cautela comunicada por oficio N°. 2651 de 21 de septiembre de 2022. Por secretaría ofíciase.

De igual manera, **SE ORDENA REQUERIR** a la parte demandante para que informe si realizó el pago de los derechos de registro de la anterior medida cautelar, ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva.

NOTIFÍQUESE.

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ

*



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Neiva, treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTÁ
DEMANDADO: RAMIRO FUENTES OLARTE
RADICACIÓN: 41001310300320220022400

Se dispone **REQUERIR** a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva, para que informe si tomó nota de las medidas cautelares de embargo de los bienes inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria N°. 200-236641 y 200-236753, cautelas comunicadas por oficios N°. 2574 y 2575 de 14 de septiembre de 2022, respectivamente, de propiedad del demandado RAMIRO FUENTES OLARTE identificado con c.c. 7.728.376. Por secretaría ofíciase.

De igual manera, **SE ORDENA REQUERIR** a la parte demandante para que informe si realizó el pago de los derechos de registro de las anteriores medidas cautelares, ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva.

NOTIFÍQUESE.

**EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA
JUEZ**

*



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	VERBAL DE SERVIDUMBRE
DEMANDANTE	BERNARDO MURCIA
DEMANDADO	CONSTRUCTORA SANTO THOMAS S.A.S.
RADICACIÓN	410013103003 20220025400

Revisada la demanda se incurren en las siguientes deficiencias:

1. No menciona el domicilio del demandado ni del representante legal de la Constructora Santo Thomas S.A.S. conforme lo exige el numeral 2 del Artículo 82 del C.G.P.
2. El informe pericial aportado no detalla el trazado por donde va a transcurrir la servidumbre, ni su descripción indicando los límites de la servidumbre, su longitud, anchura, linderos, puntos de GPS, cabida y área.
3. La pretensión primera no es clara, por cuanto, no se indica los propietarios del predio dominante y sirviente. Tampoco se detallan los límites de la servidumbre, su longitud, anchura, linderos, características, puntos de GPS, cabida, área, trazado por donde va a transcurrir la servidumbre.
4. La pretensión segunda tampoco es clara, por cuanto, no se indica el folio de matrícula del predio sirviente y dominante.
5. No se indica en la demanda como se obtuvo el correo electrónico de la parte demandada, tal como lo exige el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

Con base en la anterior falencia, el Despacho dispone **INADMITIR** el escrito introductorio, concediendo a la parte actora el término de cinco (5) días para que subsane bajo apremio de rechazo.

Se le reconoce interés jurídico para obrar a la doctora MARIA DEL MAR MENDEZ BONILLA, abogada portadora de la tarjeta profesional número 214.009 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, conforme a las facultades conferidas en el poder obrante a folio 3 del expediente.

Por las razones expuestas el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la demanda verbal de servidumbre propuesta por BERNARDO MURCIA en contra de la CONSTRUCTORA SANTO THOMAS S.A., por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (5) días para que sea subsanada la deficiencia anotada, so pena de rechazo.

TERCERO: RECONOCER interés jurídico para obrar a la doctora VANESSA JULIETH TORRES TIMOTE, abogada portadora de la tarjeta profesional número 365.749 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, conforme a las facultades conferidas en el poder (PDF 04/FL. 14)

NOTIFÍQUESE.

EDGAR RICARDO CORREA GAMBOA

Juez