

CONSTANCIA SECRETARIAL: Manizales, uno (1) de noviembre de 2022. A Despacho de la señora Juez informando que una vez se puso en conocimiento el informe remitido por el perito, pasa el proceso a despacho para resolver solicitud de restitución provisional de local comercial.

Sírvase proveer



ANDRES FELIPE DIAZ JARAMILLO

Oficial Mayor

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, uno (1) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda respecto a la solicitud de restitución provisional presentada por la demandante, dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento - Local Comercial promovido por DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ, en contra de los señores JHON JAIRO OSORIO GRAJALES Y FABIO ESTRADA ALVAREZ.

La solicitud de restitución provisional del inmueble se soporta en el siguiente argumento: “El inmueble ubicado en la carrera 23 Nro. 27 –45, heladería, hace parte del bien inmueble sobre el cual actualmente se están realizando labores de remodelación y reconstrucción de las instalaciones, motivo por el cual se requirió en varias ocasiones a los arrendatarios para que permitieran el acceso de los trabajadores a fin de proceder con la ejecución de las labores descritas, las cuales fueron aprobadas a través de la resolución 22-1-0056-RE/LC del 17 de febrero de 2022 expedida por el Curador Urbano N°1 de Manizales, /.../”.

““Para dar inicio a las obras, se procedió a notificar a los actuales arrendatarios del inmueble, en donde se encontró colaboración por parte de dos de los tres arrendatarios actuales, y se encuentra que el tercer arrendatario, el cual tiene en alquiler un local que tiene por uso heladería se niega a permitir las labores requeridas para la construcción de la nueva estructura a implementar, el local en mención se encuentra localizado en la margen derecha de la fachada del inmueble /.../, lugar en el que se proyecta construir una columna que desempeñe funciones estructurales y de estabilidad a la estructura como se ilustra en el plano EST-200 de los diseños aprobados por la licencia en el numeral 10 planta de zapatas y vigas de cimentación con ejes.”

“Una vez recibida la negativa por parte del arrendatario y en el entendido que la fachada actual no desempeña funciones estructurales, toda vez que en la parte posterior ya se procedió a construir la estructura, quedando pendiente la construcción de las tres columnas del eje 1, solo se podrá ejecutar la construcción de las columnas ubicadas en 1) Intercesión entre el eje 1 y eje A y 2) Intersección entre eje 1 eje B, pero ante la negativa del arrendatario se impediría la construcción de la columna ubicada entre el eje 1 y el eje C. Ante esta situación se procedió a consultar al ingeniero Sebastián Peralta López, ingeniero civil especialista en estructuras y diseñador de la estructura, el cual indicó que la construcción de la columna es indispensable, y la no ejecución de esta ocasionaría una estructura vulnerable e insegura que no cumpliría con la norma sismo resistente colombiana NSR-10”.

Este concepto fue confirmado por el Ingeniero Carlos Alberto Bermúdez Mejía, Ph D en Ingeniería Sísmica y Dinámica Estructural y Docente de la Universidad Nacional de Colombia, quien indica que *“la falta de la columna del eje C-1 se constituye en una muy grave deficiencia estructural que puede resultar en colapso parcial de la edificación en el caso de que se presenten las cargas de diseño por evento sísmico o por ocupación y uso de la edificación que se está construyendo”*. (Ver folio 11 del archivo 11 del expediente digital)

En cuanto a la Petición de la restitución provisional de inmueble, tenemos que el numeral 8° del artículo 384 del C.G.P., reza lo siguiente:

“8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.”

“Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.”

Por ajustarse la solicitud de restitución provisional a lo previsto por la nora citada en precedencia, se adelantó por parte del juzgado la diligencia de inspección judicial al inmueble Local Comercial ubicado en la Carrera 23 No. 27-45 de la ciudad de Manizales el día 7 de octubre de 2022.

El despacho encontró que el local comercial se encuentra en buen estado de conservación sin que a simple vista se observe riesgo inminente; no obstante, teniendo en cuenta la comparecencia del ingeniero Civil Sebastián Peralta López como diseñador estructural y encargado de las obras de adecuación del bien inmueble y que esté fue insistente en que el bien inmueble tiene riesgo de colapso, determinó el despacho que para evaluar la pertinencia o no de la restitución provisional deprecada, era necesario designar un perito idóneo e imparcial que colaborara con el Despacho en la determinación de dicho riesgo.

Una vez revisada la lista de auxiliares de la justicia vigente, no obraba en la misma profesionales que pudieran brindar este apoyo técnico y en consecuencia se procedió a designar al Ingeniero Civil de reconocida idoneidad en la ciudad de Manizales, GENARO BARRERO VILLA identificado con cédula de ciudadanía No. 10.235.708, matrícula profesional No. I7202115644CLD como perito quien en compañía del despacho el día 14 de octubre de 2022 realizó visita técnica para presentar un informe en el que indicara si el inmueble ubicado en la carrera 23 No. 27-45 ofrece riesgo de colapso.

El mencionado profesional allegó informe pericial el día 17 de octubre del presente año.

Hecho el anterior recuento, recoge el despacho la conclusión número 2 del informe presentado por el perito, respecto a riesgo de colapso:

“(…) 2-Independiente de las condiciones del entorno que se generan en desarrollo de la ejecución del mencionado proyecto, la no construcción de la columna C-1, en forma temporal o definitiva como parte del sistema estructural de resistencia representa una alta posibilidad de colapso que compromete a toda la estructura y muy especialmente a la zona de confluencia de los pórticos C y 1 en condiciones estáticas y con mayor incidencia ante la ocurrencia de un sismo. De otra parte, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 contempla en el procedimiento de diseño, la evaluación de las solicitaciones definitivas que incluye entre otras la masa de la estructura, y la carga viva, con combinaciones y factores de carga mayores que la unidad, esta última no ha sido aplicada aun como tampoco se recomienda aplicar mediante la ocupación de los locales hasta tanto no se construya la columna C-1 objeto básico de esta diligencia.” (resaltado tomado del informe).

Conforme a lo anterior, ordenara el despacho al demandado realizar la restitución provisional del local comercial, ubicado en la Carrera 23 No. 27-45, de la ciudad de Manizales, durante la vigencia de la misma, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes. Es decir, no se causan arriendos conforme al Artículo 384 numeral 8 del C.G.P.

Se advertirá a la demandante que debe abstenerse de arrendar el inmueble hasta tanto se encuentre en firma la sentencia que ponga fin al presente proceso de restitución de inmueble.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR la restitución provisional del local comercial objeto de restitución, ubicado en la Carrera 23 No. 27-45, de la ciudad de Manizales.

SEGUNDO: CONCEDER un plazo máximo de quince (15) días calendario para proceder con la entrega material del local comercial por parte del arrendatario al arrendador.

TERCERO: SUSPENDER los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes, conforme al Artículo 384 numeral 8 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:
Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Manizales - Caldas

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: **0d5845c48717cec2e4814f68888049c48c7fc6a24dd9859e4c00315f2b71a7ab**

Documento generado en 01/11/2022 04:59:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>