

16 DE MAYO de 2022.- A Despacho para dictar sentencia, teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda ni aportó recibos de pago de los cánones de arrendamiento adeudados, causal expuesta en la demanda para solicitar la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO
Secretario



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA
POPAYAN CAUCA**
j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán, dieciséis de mayo de dos mil veintidós

Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARRILLO
Demandada: SOCIEDAD COMERCIAL GRUPO EMPRESARIA EL TRIUNFO S.A.S,
OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y LUCY JANNETH BRAVO
ALFARO
Radicado: 2019-569

SENTENCIA ANTICIPADA N° 114

I OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Se procede a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, propuesto por LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARILLO, con intermediación de apoderado judicial en contra de SOCIEDAD COMERCIAL GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S representando legalmente por el señor OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN, HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO acorde con lo dispuesto en el artículo 278.2 del Código General del Proceso, el cual estipula que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial en el evento en que no existan pruebas por practicar sin convocarse a audiencia inicial de que trata el artículo 372, ibídem.

II ANTECEDENTES:

2.1 Presupuestos facticos.

Los hechos relevantes al caso, se resumen así:

El señor OSWALDO CARRILLO CARILLO, como arrendador, celebró por escrito el día primero (1º) de diciembre de dos mil diecisiete (2.017), un contrato de arrendamiento de local comercial con los señores GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S., representando legalmente por OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN; HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO ALFARO, como arrendatarios, sobre un bien inmueble ubicado en la carrera 9 No. 73BN-22 local comercial No. R-214 Centro Comercial de Terraplaza de la ciudad de Popayán (Cauca).

El contrato de arrendamiento se celebró el día dos de noviembre de 2017, como fecha de inicio las partes acordaron el primero de diciembre de 2017 por el término de doce (12) meses, obligándose el arrendatario a pagar por concepto de arrendamiento un canon mensual de tres millones novecientos mil pesos (\$3.900.000.00) m/cte., pago que debía efectuarse dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada periodo mensual a través de consignación en cuenta de ahorros del Banco Davivienda en la cuenta N. 009400309259 a nombre de LEONAORDO OSWALDO CARRILLO CARRILLO, debiendo remitir vía correo electrónico el recibo de consignación. Las partes acordaron de manera expresa que el canon de arrendamiento sería reajustado en un porcentaje igual al IPC +2.5 puntos, el cual sería aplicado cada año a partir del 1º de diciembre, que corresponde para el 2018 a \$4.121.520, así mismo que las cuotas de administración correrían por cuenta de los arrendatarios y el valor y el plazo sería establecido por el Centro Comercial Terraplaza.

La parte actora manifiesta que los ejecutados han incumplido de manera total con sus obligaciones contractuales y en especial con el pago de la cuota de administración como el pago de alquiler del local comercial, hasta el punto en que el demandante ha sido objeto de cobro prejudicio por la mora en el pago de las cuotas de administración a 30 de junio de 2019 las cuales ascienden a la suma de \$21.531. 812.00.

Refiere la parte actora que los arrendatarios adeudan por concepto de cánones de arrendamiento desde febrero de 2019 hasta diciembre de ese año, la suma de \$45.336.720 y así sucesivamente.

Indica que a pesar de alta mora en el pago de cánones de arrendamiento como en las cuotas de administración, los hoy demandados se rehúsan a cancelar y mucho menos a entregar el inmueble dado en arrendamiento.

2.2 Pretensiones.

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble local comercial inmueble ubicado en la carrera 9 No. 73BN-22 local No.R-214 Centro Comercial de Terraplaza de la ciudad de Popayán (Cauca) celebrado entre LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARILLO, y la SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representando legalmente por OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO por incumplimiento en el pago de las cuotas de administración como en los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados.
2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene al demandado SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representando legalmente por el señor OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y a los señores HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO, a restituir a favor del demandante el local comercial, antes determinado.
3. Decretada la restitución del inmueble, se comisione a la autoridad de Policía competente para la ejecución de la sentencia, la que deberá materializar el lanzamiento de no existir entrega voluntaria
4. Se condene a la demandada al pago de las costas y perjuicios causados que se originen en el presente proceso.

III SINOPSIS PROCESAL

La demanda de restitución fue admitida mediante providencia de fecha del 15 de enero de 2020 y en ella se dispuso dar traslado a la parte demandada por el termino de veinte (20) días, notificación que debía surtirse en la forma prevista por el artículo 290 y 291 del Código General del Proceso y se ordenó que los demandados debían acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y presentar recibos o en su defecto consignar los dineros que por concepto de cánones de arrendamiento se causen durante el proceso para ser oído en el proceso.

De igual manera se fijó caución para garantizar los posibles perjuicios que por razón del embargo solicitado, se pudiere ocasionar a la demandada o a terceros y se decretaron las cautelas deprecadas.

Los demandados se notificaron, en la forma en la forma prevista por el artículo 290 y 291 del Código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020, de la siguientes manera: el 28 de abril de 202, por correo electrónico al Grupo empresarial el Triunfo; el señor HARVY MOSQUERA fue notificado personalmente en la dirección indicada como calle 30 No- 1-15 en el Municipio de Jamundí Valle del Cauca; el 18 marzo de 2021, la señora LUCY JANNETH BRAVO , fue notificada en la calle 45 No. 71-47 del Barrio ciudad 2000 en la ciudad de Cali.

Los demandados se abstuvieron de contestar la demanda, en consecuencia, el despacho debe dictar la respectiva sentencia

IV. Presupuestos Procesales:

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditadas. Las personas naturales con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones y la persona jurídica demandada acude por medio de representante legal. El derecho de postulación se ha ejercido por los litigantes, y el de réplica fue garantizado a la parte pasiva, quien sin embargo no hizo uso de este derecho. La tramitación del proceso se ha surtido ante juez competente y el libelo introductorio satisface todos los requisitos de una demanda en forma.

Este juzgado, acorde con el artículo 18.1 del C.G.P, es competente para conocer en primera instancia de los procesos de menor cuantía, en concordancia con el artículo 28.7 sobre el lugar donde estén ubicados y 26.6 que trata sobre la tenencia por arrendamiento que determina la cuantía, en la litis su valor actual de la renta durante el termino pactado inicialmente en el contrato de \$ 4.121.520.00 mensuales por 12 meses ascienden a la suma \$49.458.240, valor que se ajusta al señalado por la parte actora como de menor cuantía.

V. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídica-sustancial, en el caso concreto, por activa está legitimada la persona quien tiene la calidad de arrendador y por pasiva en la parte está representado por el arrendatario, mismo que fue objeto del contrato de arrendamiento donde intervinieron las dos partes.

VI. Control de legalidad.

En atención a lo dispuesto en el numeral 8o del artículo 372 del C.G.P y el artículo 132 de la misma norma, la suscrita Jueza, ejerce el control de legalidad para sanear los vicios que pudieren acarrear nulidades dentro del proceso. En el presente caso, no se advierte irregularidades o vicios que afecten derechos de las partes, o actuaciones que invaliden lo actuado dentro del trámite de la presente acción.

VII. La acción invocada.

El artículo 384 y subsiguientes en concordancia con la ley 820 de 2003 y artículo 518 del código de comercio.

Visto lo anterior, el Juzgado procede a dictar la sentencia correspondiente lo cual se hará previas las siguientes:

VIII CONSIDERACIONES:

En razón a lo establecido en el artículo 22 numeral 1°. de la Ley 820 de 2003, es causal para la terminación del contrato la no cancelación en forma oportuna de los cánones de arrendamiento y reajustes dentro del término estipulado.....”

El artículo 384 parágrafo 1° del Código General del Proceso que establece: 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.

En el presente caso, se cumplen a cabalidad estos requisitos por las siguientes razones:

LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARRILLO, como arrendador, celebró por escrito contrato de arrendamiento a partir el día primero (1°) de diciembre de dos mil diecisiete (2.017), con la SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representando legalmente por OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y con los señores HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO como arrendatarios sobre un bien inmueble ubicado en la carrera 9 No. 73BN-22 en el Centro Comercial de Terraplaza de la ciudad de Popayán (Cauca), distinguido a folio de matrícula inmobiliaria Nro. 120-4791. El plazo inicial acordado fue por el por término de 12 meses.

El actor presentó con la demanda la prueba sumaria del contrato de arrendamiento, como lo exige la norma procedimental a la cual se hizo referencia anteriormente.

La Honorable Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia conocida, ha venido sosteniendo que como los hechos negativos de negación absoluta o indefinida no son susceptibles de prueba directa, le basta al arrendador afirmar que no se han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que hayan de tenerse por ciertos tales hechos en tanto que el arrendatario no contestó la demanda y por lo tanto no presente prueba del hecho afirmativo del pago ese si susceptible de ser probado directamente.

Por tales razones se acepta en principio que evidentemente, los arrendatarios, presentan mora en el pago de la renta desde el mes de febrero de 2019; al igual que en el pago de las cuotas de administración al Centro Comercial Terraplaza, donde se encuentra localizado el local comercial dado en tenencia; además los demandados dentro de la oportunidad señalada en providencia del 15 de enero de 2020, no contestaron la demanda, por lo tanto no asumieron su deber de probar la

cancelación oportuna de lo debido por concepto del valor de la renta del inmueble arrendado.

Siendo esto así, ningún esfuerzo se requiere para llegar a la conclusión de que la mora imputada a los demandados, tenía plena vigencia al momento de ser promovida la acción, dando lugar en consecuencia, a la restitución del inmueble encartado en este asunto, lo cual se hará a través de comisionado.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, administrando justicia en nombre de la República d Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR EXTINGUIDO POR MORA en el pago de la renta, el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARRILLO como arrendador y la SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representada legalmente por OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y con los señores HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO, como arrendatarios, sobre el bien inmueble, ubicado en la carrera 9 No. 73BN-22, local comercial No.R-214 Centro Comercial Terraplaza de la ciudad de Popayán (Cauca).

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCION del inmueble antes señalado a su arrendador señor LEONARDO OSWALDO CARRILLO CARRILLO, o a quien sus derechos representen, la entrega del bien se hará a través de comisionado.

TERCERO: DECRETAR EL LANZAMIENTO de los arrendatarios SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representando legalmente por el señor OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y los señores HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO, de las condiciones civiles ya conocidas y de todas aquellas personas que de ella dependan, del bien inmueble determinado anteriormente.

CUARTO: COMISIONAR al señor INSPECTOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYAN para la práctica de restitución del inmueble antes ordenado.

LIBRESE a la autoridad antes señalada despacho comisorio con los insertos necesarios, con facultades para fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia objeto de comisión.

QUINTO: CONDENAR a los demandados SOCIEDAD COMERCIAL “GRUPO EMPRESA EL TRIUNFO S.A.S” representando legalmente por OSCAR EDUARDO BARON ALBARRACIN y a los señores HARVY MOSQUERA y LUCY JANNETH BRAVO, al pago de las costas ocasionadas en este proceso en favor de la parte demandante. Liquidense por secretaria como lo dispone el artículo 365 del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 2.000.000) a favor de la demandante y a cargo de los demandados.

SEXTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y liquidadas las costas correspondientes ARCHIVESE el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GLADYS VILLARREAL CARREÑO

JUEZA

elz

Firmado Por:

Gladys Eugenia Villarreal Carreño

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 002

Popayan - Cauca

Código de verificación: **2930ff7f4486521e3428880c1d2d1df3041169ab2a88dbf51e69b53388eb6225**

Documento generado en 16/05/2022 03:05:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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