

CONSTANCIA. 19 de julio de 2023. 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 tenencia.

MANUEL ANTONIO MAZABUEL MEDINA
Secretario



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

Popayán, veintiuno de julio de dos mil veintitrés

Proceso RESTITUCION DE TENENCIA INMUEBLE
ARRENDADO
Demandante: SERGIO ANTONIO ESTUPIÑAN ZAMORA.
Demandado: GEOVANNI BERRIO GOMEZ
Radicado: 2022-00650

SENTENCIA N° 202

I Objeto de pronunciamiento

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de tenencia de inmueble arrendado propuesto por el señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑAN ZAMORA, con mediación de apoderado judicial en contra de la GEOVANNI BERRIO GOMEZ acorde con lo dispuesto en el artículo 384.3 del Código General del Proceso, el cual estipula que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, se proferirá sentencia ordenando la restitución.

II Antecedentes:

2.1 Presupuestos facticos.

El señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑAN ZAMORA, mediante Escritura Pública No. 1021 de fecha 19 de junio del año 2019 de la Notaría Primera del Circulo de Popayán, adquirió por compraventa con pacto de retroventa por un año contado a partir de la firma de la escritura pública que le efectuara al señor HÉCTOR ANDRÉS ORDOÑEZ GÓMEZ, un bien inmueble ubicado en la Carrera 4 #9-13 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-154007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y cedula catastralmente con el número 010300660043000, con un área de 140 M2 y comprendido dentro de los siguientes linderos: "ORIENTE: Con propiedad de Simeón Muñoz Ordoñez

NORTE: Con propiedad de Axel David León Cerón; SUR: Con propiedad de Guillermo López Ramírez; OCCIDENTE: Con la Kra 4.

El plazo pactado venció el día 19 de julio de 2020 sin que hubiese sido prorrogado por los contratantes, por lo tanto, el señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑÁN ZAMORA se consolidó como titular pleno de todos los derechos de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 4 # 9-13 de esta ciudad, al momento de adquirir el local comercial (de aquí en adelante la bodega), existía un arrendatario a nombre GEOVANNI BERRÍO GÓMEZ, el cual había suscrito un contrato de arrendamiento con el anterior propietario señor HÉCTOR ANDRÉS ORDOÑEZ GÓMEZ, sin embargo, nunca se le suministró copia de ese documento.

Perfeccionada la compraventa del inmueble, en el mes de julio de 2019, el demandante le manifestó al arrendatario y hoy demandado que, desde el siguiente mes de agosto de 2019 procediera a cancelar el canon de arrendamiento debido al cambio de propietario de la citada propiedad, sin embargo, este manifestaba que aún se encontraba vigente el contrato suscrito con el anterior propietario por lo tanto, su obligación de pago era con dicho arrendador, igualmente manifestaba que ante la proximidad de vencimiento del contrato, entregaría el local debido a que no continuaría con su actividad económica, desde el mes de septiembre del año 2020 hasta mediados del mes de enero del año 2021, semanalmente se acercaba el demandante a la bodega a fin de que el arrendatario desocupara el local toda vez que la ausencia de pago le estaba generando detrimento económico, sin embargo, el tenedor señor GEOVANNI BERRÍO GÓMEZ, le manifestaba que estaba reuniendo un capital y adicionalmente tramitando un préstamo bancario a fin de adquirir el inmueble y continuar con su actividad.

Desde el 1º de febrero de 2021 el local se encuentra cerrado con candados y sin anuncios ni vestigio de actividad alguna por parte del aquí demandado, además no ha continuado con el pago de los servicios públicos y por lo tanto el demandante ha procedido al pago de los mismos.

2.2 Pretensiones.

Con base en los hechos expuestos, solicitan se despachen las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se declare judicialmente que el señor GEOVANNI BERRIO GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 71.224.351 es el tenedor del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 # 9- 13 de esta ciudad.
2. Que se condene al demandado señor GEOVANNI BERRIO GOMEZ a restituir al señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑÁN ZAMORA, el bien inmueble ubicado en la carrera 4 # 9-13 de esta ciudad, e identificado con matrícula inmobiliaria no. 120-154007 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán, y cedula catastralmente con número 010300660043000.
3. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble al señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑÁN ZAMORA, y se comisione al Inspector de la alcaldía Municipal de Popayán.
4. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

III Sinopsis procesal

Admitida la demanda mediante providencia de fecha del 25 de noviembre de 2022, se dispuso a emplazar al señor GEOVANNI BERRIO GOMEZ a través de la plataforma de emplazados.

El tres de marzo de 2023 se le nombró curador ad litem del demandado GEOVANNI BERRIO GOMEZ.

El 14 de marzo de 2023, el curador ad-litem Abogado Sergio Luis Cerón López dio contestación a la demanda sin oponerse a las pretensiones, en consecuencia, el despacho debe dictar la respectiva sentencia.

IV. Consideraciones:

4.1 Presupuestos Procesales:

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditadas, por cuanto la demandante persona natural tiene capacidad para comparecer y el demandado representado por el curador Ad-litem Dr. Sergio Luis Cerón López. El derecho de postulación se ha ejercido cabalmente, y el de réplica fue garantizado a la parte pasiva representado por el Curador, toda vez que se desconoce su domicilio. 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 que determina la cuantía, por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral que asciende a la suma de \$120.000.000), valor que se ajusta al señalado por la parte actora como de menor cuantía.

4.2 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 las personas quienes tienen la calidad de propietarios y por pasiva en la parte está representado por el arrendatario representado por el curador ad-litem.

4.3. Control de legalidad:

Verificado el control de legalidad acorde con lo dispuesto en el numeral 8o del artículo 372 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 132 ejusdem, para sanear los vicios que pudieren acarrear nulidades dentro del proceso, no se advierten irregularidades o vicios que afecten derechos de las partes, o actuaciones que invaliden lo actuado dentro del trámite de la presente acción.

4.3 Problema jurídico a resolver:

Le compete determinar al despacho si es procedente ordenar la restitución del bien inmueble involucrado en la tenencia conocido de autos, en el evento de que los arrendatarios hubieren incurrido en mora.

V. La acción invocada.

5.1 El accionante solicita se declare judicialmente como tenedor del local comercial ubicado en la carrea 4 No. 9-13 en esta ciudad al señor Geovanny Berrio Gómez, por falta de pago de la renta y por qué el inmueble lo dejó abandonado, sin que se le hiciera entrega al actual propietario respecto del bien inmueble detallado anteriormente.

El código civil en el artículo 1973 define: “*el arrendamiento como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”.

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.....”

5.2. El artículo 384 parágrafo 1° del Código General del Proceso 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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”**

El actor allegó con la demanda prueba sumaria consistente en una acta de declaración juramentada No. 03405 de fecha 24 de agosto de 2022 ante la Notaría Tercera del Círculo de Popayán, suscrita por el señor VICTOR ARMANDO NOGUERA GARCIA, mediante la cual afirma que desde hace más de 30 años conoce al señor Sergio Antonio Estupiñan de vista y trato; que éste compró una bodega ubicada en la carrera 4° No. 9-13 de esta ciudad al señor HECTOR ANDRES ORDOÑEZ a mediados del año 2019 y desde entonces ha estado enfrente de dicho inmueble, igualmente le consta que antes de efectuarse la compraventa referida en dicha bodega existía un arrendatario de nombre GEOVANNI BERRIO GOMEZ, quien almacenaba productos alimenticios no perecederos en dicho inmueble para su posterior comercialización, agregando que este arrendatario cancelaba el valor del alquiler al entonces propietario HECTOR ANDRES ORDOÑEZ, con quien tenía firmado un contrato de arrendamiento, así mismo manifiesta que desde que el señor Sergio Antonio Estupiñan adquirió ese inmueble semanalmente pasaba a conversar con el señor arrendatario para que firmara un nuevo contrato de arrendamiento y le pagara el canon de arrendamiento, pero siempre tenía evasiones el arrendatario y le afirmaba que le iba a desocupar o que para el siguiente mes ya le firmaba un nuevo contrato con el respectivo aumento del canon, afirma el declarante que por ser vecino del local objeto de este proceso y que desde el mes de febrero de 2021 el señor Geovanni Berrio Gómez colocó candados a la puerta del local y no volvió a abrirlo; no regresó a sacar implementos o la poca mercancía que guardaba que ya debe estar inservible, además no volvió ni a pagar los recibos de los servicios públicos, asegura que el propietario señor Sergio Antonio Estupiñan es el que paga los servicios públicos y que desconoce el paradero del arrendatario.

5.3. La causal invocada alude al no pago de varios períodos del canon pactado y de los servicios públicos.

El arrendatario GEOVANNI BERRIO GOMEZ, según lo afirmado por el demandante, presentó mora en el pago de los cánones de arrendamiento partir del mes de agosto de 2019 y en los servicios públicos, además el local comercial lo dejó abandonado y cerrado con candado, y el curador ad-litem que representa al demandado contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones.

El deudor estaba en la obligación, en caso de contestar la demanda, de acreditar el pago de los cánones denunciados como insatisfechos y, además, los causados con posterioridad, empero, no se hizo ni lo uno ni lo otro, toda vez que se desconocía su domicilio.

El principal compromiso del arrendatario a cambio del uso y disfrute de la cosa arrendada a él por los arrendadores, es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y la forma convenidas en el contrato. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita sin hesitación a ésta para hacer cesar inmediatamente el arriendo, siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 2035 del Código Civil. Este precepto dice:

"La mora en un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días".

La parte demandada renunció en el mismo contrato a todos los requerimientos.

Por otro lado, 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.

5.4. Dice el numeral 3o., del artículo 384 que:

"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

Es procedente, en consecuencia, dictar fallo en tal sentido por cuanto se cumplen todos y cada uno de los presupuestos allí señalados, a saber:

a) El demandante presenta prueba sumaria de arrendamiento sumaria un acta de declaración juramentada No. 03405 de fecha 24 de agosto de 2022 ante la Notaría Tercera del Circulo de Popayán.

b) La parte demandada, representada por el curador ad litem no se opuso en la contestación de la demanda.

c) No hay razón, a juicio del despacho, para decretar pruebas de oficio. Serían superfluas y carentes de todo sentido lógico y procesal.

d) La mora de los períodos de renta está demostrada. La aseveración indefinida no ha sido contrarrestada.

En el presente caso, se cumple a cabalidad estos requisitos.

De lo analizado en precedencia a la luz de la normatividad traído al caso, dentro del contexto reseñado, se concluye que el arrendatario demandado incumplió sus obligaciones al no haber cancelado los cánones convenidos contractualmente con el anterior arrendador Héctor Andrés Ordoñez Gómez, ni con el pago de los servicios públicos, además dejó el local comercial cerrado y abandonado, pues no lo volvió abrirlo.

Siendo esto así, ningún esfuerzo se requiere para llegar a la conclusión de que la mora imputada al demandado tenía plena vigencia al momento de ser promovida la acción.

Adicionalmente la parte demandada será condenada a pagar las costas a favor del demandante.

Así las cosas, hay lugar a declarar la tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento o tenencia del local comercial ubicado en la Carrera 4 #9-13 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-154007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

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 tenedor, a GEOVANNI BERRIO GOMEZ del bien inmueble, ubicado en la Carrera 4 #9-13 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-154007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado, **LA RESTITUCION** del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 #9-13 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-154007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán al propietario SERGIO ANTONIO ESTUPIÑAN o a quien sus derechos representen dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecución del fallo.

TERCERO: COMISIONAR al señor INSPECTOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYAN para la práctica de restitución del inmueble antes identificado, al señor SERGIO ANTONIO ESTUPIÑAN. 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, en fin, resolver las incidencias de carácter adjetivo presentarse en el curso de la misma.

QUINTO: CONDENAR al demandado **GEOVANNI BERRIO GOMEZ** al pago de las costas ocasionadas en este proceso en favor de la parte demandante. Líquidense por secretaria como lo dispone el artículo 365 del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 1.160.000) a favor del demandante y a cargo del demandado.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LA JUEZ,
GLADYS VILLARREAL CARREÑO**

ELZ

Firmado Por:
Gladys Eugenia Villarreal Carreño
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 002
Popayan - Cauca

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: **67fd70e195ee5d243712c4826796bcd0708fc1b26bc9bc4512b750464649d998**

Documento generado en 21/07/2023 02:26:51 PM

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

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