

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN**

SENTENCIA ANTICIPADA

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO

Radicación: 2019-00139-00

Demandante: ALFREDO GÓMEZ BARONA

Demandado: EPK KIDS SMART S.A.S

Popayán, Cauca, veintidós (22) de noviembre de dos mil veinte uno (2021)

OBJETO

Procede el Despacho a dictar Sentencia Anticipada dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto por ALFREDO GÓMEZ BARONA, a través de apoderado judicial, en contra de EPK KIDS SMART S.A.S., con Nit. 900.054.711, al encontrar configurados los Presupuestos Procesales para el efecto y no observar vicios o irregularidades que puedan acarrear Nulidades o nos impidan dictar una Sentencia de fondo.

SINOPSIS FACTICA

El señor ALFREDO GÓMEZ BARONA, como parte arrendadora, celebró el día 01 de febrero de 2018, un contrato de arrendamiento de inmueble comercial con EPK KIDS SMART S.A.S., en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble local L – 179, localizado en el primer piso del Centro Comercial Terra Plaza, ubicado en la dirección carrera 9 No. 73 BN – 22 de la ciudad de Popayán, fijándose un canon mensual inicial de arrendamiento de TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$3.319.650) más IVA; siendo también de su cargo cubrir los gastos de los servicios públicos domiciliarios y demás acordados en el contrato.

Se aduce que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones correspondientes al mes de noviembre de 2019, hasta; razón por la cual se requirió al arrendatario para el pago y la constitución en mora, e inclusive requiriéndolo en varias ocasiones por escrito y de manera electrónica, sin obtener respuesta alguna y sin proponer ningún tipo de arreglo a los cargos dinerarios de arrendamientos debidos.

Con el escrito de demanda, fue allegado como prueba el contrato de arrendamiento de bien inmueble del 01 de febrero de 2018, suscrito por la parte demandada EPK KIDS SMART S.A.S., en calidad de arrendatario y la parte demandante señor ALFREDO GOMEZ VARONA, en calidad de arrendador.

Este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de veinte (20) días de conformidad con el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso, agotándose la notificación al demandado EPK KIDS SMART S.A.S, según lo preceptuando en el Artículo 301 del C.G.P.

Al tenor de lo estipulado en el artículo 384 y siguientes del CGP, se halla que la parte demandada dentro de la oportunidad establecida, procedió a contestar la demanda, la cual presento excepciones de mérito, sin acreditar pago alguno de cánones de arrendamiento; motivos por los cuales el Juzgado, mediante auto de fecha 11 de septiembre de 2019, resolvió no oír a la parte demandada. por cuanto la causal incoada en la demanda es la mora en el pago de la renta y en consecuencia, al no aportarse las

consignaciones en la forma establecida en el artículo 384 del C.G.P. este despacho resolvió no oír al demandado.

CONSIDERACIONES

Revisado el proceso, el despacho judicial no encuentra vicios o irregularidades que puedan configurar Nulidades o que impidan dictar una Sentencia de fondo; además, se acredita en el presente asunto la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 278 del CGP para dictar Sentencia Anticipada.

La citada norma señala que en cualquier estado del proceso el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando las partes o sus apoderados, de común acuerdo lo soliciten, ya sea por iniciativa propia o por sugerencia del Juez; **cuando no hubieren pruebas por practicar**, o cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

En el presente asunto, teniendo en cuenta que no se puede escuchar a la parte demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP, que establece que si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, **de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.**

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que **cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.**

Así las cosas, como la parte demanda no demostró dentro del trámite del presente asunto consignación alguna referente a cánones de arrendamiento adeudados, no se la puede escuchar; por lo tanto, no existen pruebas por practicar, teniendo en cuenta que las relevantes y legalmente aportadas, para resolver el litigio que nos ocupa, son meramente documentales.

En ese entendido, surge para el despacho judicial el siguiente Problema Jurídico a resolver:

¿Se cumplen los presupuestos procesales para ordenar la restitución del bien inmueble arrendado, por parte de la sociedad demandada EPK KIDS SMART S.A.S. al demandante ALFREDO GÓMEZ BARONA?

En ese orden de ideas, de acuerdo a las pruebas legalmente aportadas en esta instancia, como son: Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de fecha veintidós (22) de noviembre del año 2.017, suscrito entre Alfredo Gómez Barona, en calidad de representante legal de su hijo menor Juan Antonio Gómez Velasco, según registro civil de nacimiento aportado a la demanda, y la sociedad EPK KIDS SMART S.A.S, respecto del local L-179 ÁREA CONSTRUIDA: 55.48 M2, ÁREA PRIVADA APROXIMADA: 54.28 M2, el cual se encuentra localizado en el primer piso del Centro Comercial Terra Plaza Popayán, ubicado en la carrera 9 No 73 BN -22 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Popayán (Cauca), donde se establece de manera clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del inmueble entregado en arrendamiento, el valor del canon, el tiempo y fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas. De igual modo, se trata de un documento que se presume auténtico y no ha sido tachado por la parte demandada dentro del presente asunto; además, no se encontró

configurada alguna excepción de mérito que deba declarar de oficio.

Así las cosas, el despacho judicial evidencia el cumplimiento de los requisitos legales que permiten despachar favorablemente las pretensiones del demandante, dando sí respuesta al problema jurídico plantado, amén de que no se advierte causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de fecha veintidós (22) de noviembre del año 2.017, por Incumplimiento de las Obligaciones Contractuales, suscrito entre ALFREDO GÓMEZ BARONA, en calidad de representante legal de su hijo menor, como arrendador, y la sociedad EPK KIDS SMART S.A.S., a través de su representante legal, como arrendataria, y de todas las personas que de ella deriven derecho como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado Local L – 179, localizado en el Primer Piso del Centro Comercial Terra Plaza, ubicado en la dirección carrera 9 No. 73 BN – 22 de la ciudad de Popayán, Cauca, por las razones expuestas en esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado EPK KIDS SMART S.A.S., a través de su representante legal, y de todas las personas que de ella deriven derecho, como arrendatario, que restituyan a la parte demandante ALFREDO GÓMEZ BARONA, como arrendador, el bien inmueble Local L – 179 localizado en el Primer Piso del Centro Comercial Terra Plaza, ubicado en la dirección carrera 9 No. 73 BN – 22 de la ciudad de Popayán, Cauca.

TERCERO: DECRETAR EL LANZAMIENTO, en el evento de no darse la entrega de manera voluntaria por parte del arrendatario, sociedad EPK KIDS SMART S.A.S., a través de su representante legal, y de todas aquellas personas que de ella deriven derecho para permanecer en el inmueble.

CUARTO: Pare efectos del punto anterior, **COMISIONAR** al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN – Reparto, para que lleve acabo tal diligencia. En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, concediéndole amplias facultades para que nombre el Secuestre y lo Posesione, de conformidad con los artículos 48 y 49 del CGP, y en general las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibídem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma se puedan formular.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada: EPK KIDS SMART S.A.S., para lo cual la Juez estima el monto de **AGENCIAS EN DERECHO** a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, en la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$1.991.790.00); valor que debe ser incluido en la respectiva liquidación. En consecuencia, liquídense oportunamente por medio de la Secretaria en el momento oportuno.

SEPTIMO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVESE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE.