

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO VELASCO  
DEMANDADO: NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ  
RADICACION: 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. 9431)



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA**

Santander de Quilichao - Cauca, diez (10) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

**SENTENCIA N°0154**

Se encuentra a Despacho PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de mínima cuantía con radicación N° 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. N° 9431), incoado por JOSE GREGORIO VELASCO VELASCO, por intermedio de apoderado judicial, con el fin de proferir SENTENCIA siendo demandado NESTOR JOSE CORREA ORTIZ y de Conformidad con el parágrafo tercero inciso 2 del artículo 390 del CGP.

**SUPUESTOS FÁCTICOS DE LA DEMANDA**

Que el señor JOSE GREGORIO VELASCO VELASCO en calidad de propietario del bien inmueble y el señor NESTOR JOSE CORREA ORTIZ en calidad de arrendatario celebraron contrato de un local situado en la carrera 8 # 3-59 y 3 -63 de este municipio, mediante **documento escrito del 23 de julio del 2019**, bien que se encuentra alinderado así: **NORTE:** con el señor JOSÉ GREGORIO VELASCO Y PÁRTE CON OFELIA SUAREZ Y CON STEFHANY VARGAS OCAMPO Y NINY JHONANA VARGAS OCAMPO; **SUR:** con predio de RAFAEL ARTURO VILLAFañE; **ORIENTE:** con la vía publica carrera 8 de la actual nomenclatura; **OCCIDENTE:** con predio de Graciela Gonzales .

Que como canon de arrendamiento se pactó la suma de un millón setecientos mil pesos (\$1700.000.00), libre de descuento retención en la fuente y otras deducciones pagadero por mensualidades anticipadas.

Que el arrendatario ha incurrido en mora en el pago del canon desde los meses de mayo a diciembre del 2020 y de enero a junio del 2021.

Que el canon mensual debió de ser reajustado en el equivalente a 1,67 %, más 7 y el 1.75% mas 7 anual quedando en el 2020 \$1.700.000 y el 2021 \$1877.571.

Que el documento de fecha 23 de julio del 2019 en su cláusula decima tercera renunció a los requerimientos para constituir la mora y se pactó una cláusula de incumplimiento que autoriza cesar el arrendo y exigir el pago cuando exista mora de tres cánones de arrendamiento a título de clausula penal.

Que se confirió poder por parte del arrendador para solicitar la terminación del contrato.

Conforme a los anteriores hechos de la demanda, solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento destinado para local, celebrado el día 23 de julio del 2019 entre **EL SEÑOR JOSÉ GREGORIO VELASCO VELASCO Y EL SEÑOR NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ**, ante el incumplimiento en el pago de los cañones pactados desde el mes de desde mayo del 2020 a diciembre del 2020 y de enero a junio del 2021 y los causados durante el curso del proceso, condenar a la parte demandada a restituir el bien inmueble destinado para local comercial ubicado en la carrera 8 # 3-59 y 3 -63, de este municipio, alinderado así: **NORTE:** con el señor JOSÉ GREGORIO VELASCO Y PÁRTE CON OFELIA SUAREZ Y CON STEFHANY VARGAS OCAMPO Y NINY JHONANA VARGAS OCAMPO; **SUR:** con predio de RAFAEL ARTURO VILLAFañE; **ORIENTE:** con la vía publica carrera 8 de la actual nomenclatura; **OCCIDENTE:** con predio de Graciela Gonzales.

No escuchar al demandado hasta tanto no consigne el valor de los cánones adeudados solicitando derecho de retención de los bienes muebles que se encinten dentro del inmueble

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO VELASCO  
DEMANDADO: NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ  
RADICACION: 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. 9431)

hasta tanto no cancele y se ordene la entrega del inmueble al arrendador y si es necesario se practique la entrega y se condenen en costas y gastos procesales.

### PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA DEMANDA

Los supuestos procesales de la demanda se cumplieron a cabalidad, como son demanda en forma, competencia del juez para conocer del proceso y de conformidad con la cuantía de la demanda, cumpliéndose los requisitos generales de los artículos 82 al 84, 26 numeral 6 y la competencia territorial del juez del lugar de ubicación del bien inmueble, conforme lo prevé el numeral 7 del artículo 28 del CGP., cumple los requisitos especiales del Proceso Verbal Especial de Restitución de Inmueble Arrendado de mínima cuantía, previsto en Título I, Capítulo segundo, artículo 384 ibidem, imprimiéndose el trámite previsto para el proceso declarativo en concordancia con los artículos 372 y 373 ibidem y teniendo en cuenta que no existió oposición de la parte demandada.

#### • EN CUANTO A LAS PARTES

**LA CALIDAD PARA SER PARTE ACTIVA** El señor **JOSÉ GRAGORIO VELASCO VELASCO**, CEDULA No 10.516.950, quien actúa por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, pretende la **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado el día 23 de julio de 2019, con el señor **NESTOR JOSE CORREA ORTIZ**

**COMO PARTE PASIVA**, está el demandado, **SEÑOR NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ**, cedula bajo el No 72.233.432, PERSONA NATURAL, MAYOR DE EDAD, QUIEN, OSTENTA LA CALIDAD DE ARRENDATARIO Y TIENEN EL VINCULO CONTRACTUAL CON LA PARTE DEMANDANTE.

El contrato de arrendamiento es un contrato de carácter bilateral oneroso y conmutativo, contemplado en el artículo 1973 del código civil en el que una de las partes, le concede un bien para el uso, goce y disfrute a otra persona a cambio de pagar, un valor o precio determinado, el primero se **denominada arrendador y el segundo arrendatario** y el pago se denomina canon, el cual se debe pagar en forma periódica de conformidad con el convenio entre las partes, el arrendatario está obligado a usar el bien según los términos o acuerdos, existiendo diferentes usos comercial y residencial y no puede cambiar la destinación sin consentimiento.

La Ley 820 del 2003 fue establecida por el legislador, para reglamentar lo concerniente a los contratos de arrendamiento destinados para vivienda, en cuanto al procedimiento para los bienes destinados para local comercial y la mayoría de las cargas generales de ley 820 de 2003, cuando no se excluyan, siendo diferente su aplicación únicamente la renovación y derechos consagrados en el artículo 518 del código del comercio, los desahucios y de los reajustes no acordados y derecho de renovación.

El contrato de arrendamiento de conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble y la otra a pagar por este, un precio denominado canon, con obligaciones. En el artículo 518 del código de comercio, consagra como un derecho de recuperación del bien inmueble en su numeral primero, cuando el arrendatario haya incumplido en el contrato de arrendamiento y así mismo la ley 820 del 2003 en su artículo 22 consagra las causales de terminación en forma unilateral por parte del arrendador, en su numeral 1 dice: "*La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión*".

EL artículo 384 del C.G.P., establece el proceso especial de restitución de bien inmueble arrendado determinando la carga probatorio de las partes en el numeral primero cuando dice con la demanda la parte actora le corresponde aportar la prueba del **contrato de arredramiento en forma documental suscrito entre las partes** o por la confesión hecha en interrogatorio anticipado de parte, carga cumplida por la parte actora, el señor **JOSE GREGORIO VELASCO VELASCO**, quien manifestó en el hechos que el arrendatario no ha cancelado los cánones adeudados desde el mes de mayo a diciembre del 2020 y de enero a junio del 2021, los causados durante el curso, negación indefinida que no requiere de prueba y a contrario sensu en los términos del artículo 164 del CGP.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO VELASCO  
DEMANDADO: NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ  
RADICACION: 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. 9431)

A la parte demandada obligada le corresponde acreditar el pago de la obligación o cánones pactados en los términos estipulados en el contrato; carga probatoria no cumplida por el señor NESTOR JOSE CORREA, no contesto la demanda a pesar de haber sido notificado por medio de correo electrónico el día 24 del agosto del 2021, al correo [nestorche@gmail.com](mailto:nestorche@gmail.com), con los adjuntos auto admisorio, demanda y anexos. Cadena de correos remitida desde el correo [abgsolisnazarit121@hotmail.com](mailto:abgsolisnazarit121@hotmail.com) correspondiente al abogado de la parte actora en los términos del artículo 8 del Decreto 806 del 2020, parágrafo único del artículo 9.

La parte demandada, señor NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ no compareció a ejercer el derecho de contradicción y defensa, por ende, no cumplió la carga probatoria de aportar los recibos de pago correspondientes de los tres últimos meses o la consignación de lo adeudado y los canones durante el curso del proceso, actos positivos no aportados, en esta forma la causal objetiva de no pago se establece a favor de la parte actora.

El inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del CGP., establece que: "Si la demanda se funda en falta de pago de la renta o de los servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que está obligado e 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 a la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."

De conformidad el numeral 3 del artículo 384 ante ausencia de oposición de la demanda, si la parte demandada no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Nuestro ordenamiento procesal establece la necesidad de la prueba en el proceso, por cuanto toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas por las partes, con libertad probatoria y enuncia los medios de pruebas existentes y los que pudieren llevar al convencimiento al juez de conocimiento, todo lo anterior previsto en los artículos 164 y 165 del CGP.

En el presente caso, el demandado no aporta el valor de los cánones adeudados para ser oída antes del inicio del proceso o durante el mismo y los causados en el curso de proceso, igualmente no consigno valor alguno a órdenes de este despacho judicial para ser oído al no comparecer al proceso para dar cumplimiento al numeral 4 del artículo 384 del CGP, conforme se estableció en el auto de 3 de agosto del 2020, quedando acreditado de esta forma por parte de la parte demandante el incumplimiento contractual en el pago de los canones de arrendamiento en los términos establecidos en el contrato suscrito entre las partes.

## **ARTÍCULO 22. DE LA LEY 820 DEL 2003 ESTABLECE LAS CUASALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR.**

Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Nuestro ordenamiento procesal establece la necesidad de la prueba en el proceso, por cuanto toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas, regular y oportunamente allegadas por las partes, con libertad probatoria y enuncia los medios de pruebas existentes y los que pudieren llevar al convencimiento al juez de conocimiento, todo lo anterior previsto en los artículos 164 y 165 del CGP.

En el caso subjúdice, la dejación del deber de pagar los cánones adeudados mensuales como contraprestación al uso, goce y disfrute del bien inmueble entregado por el señor JOSÉ GREGORIO VELASCO VELASCO, al arrendatario, el señor NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ y al no realizare en las oportunidades previstas en el contrato, por consiguiente, la causal de

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO VELASCO  
DEMANDADO: NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ  
RADICACION: 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. 9431)

terminación unilateral del contrato está acreditada, prosperando a favor de la parte actora las pretensiones de la demanda.

**El artículo 1592 del Código Civil**, define la cláusula penal así: *“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*.

En cuanto a la cláusula penal de incumplimiento prevista en el numeral decimo primero del contrato establece que con el solo incumplimiento y ante la presentación de la demanda, siendo tasada por las partes en forma anticipada en tres cánones de arrendamiento y habiendo renunciado al requerimiento judicial, pudiendo ser exigible por haber incumplimiento contractual acreditado en el presente proceso para su cobro, por lo tanto, la parte demandante tiene derecho al pago cláusula penal de incumplimiento en el momento del cobro.

Sin más consideraciones de orden legal, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO ©, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor JOSE GREGORIO VELASCO VELASCO, cedulaado bajo el número 10.516.950 y el señor NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ, cedulaado bajo el numero 72.233.432, **del 23 de julio del 2019**, sobre el bien inmueble destinado para local ubicado en el municipio e Santander ©, local comercial ubicado en la carrera 8 # 3-59 y 3 -63, alinderado así : **NORTE:** con el señor JOSÉ GREGORIO VELASCO Y PÁRTE CON OFELIA SUAREZ Y CON STEFHANY VARGAS OCAMPO Y NINY JHONANA VARGAS OCAMPO; **SUR:** con predio de RAFAEL ARTURO VILLAFÁÑE; **ORIENTE:** con la vía publica carrera 8 de la actual nomenclatura; **OCCIDENTE:** con predio de Graciela Gonzales.

**SEGUNDO:** La parte demandada deberá hacer entrega del bien inmueble determinado en el numeral primero, dentro de los primeros cinco (5) días siguientes a la fecha del presente proveído, de lo contrario se procederá por medios coercitivos o de fuerza mediante comisión, ante la inspección de policía de esta localidad.

**TERCERO:** LA PARTE DEMANDANTE, tiene derecho al pago de la cláusula penal de incumplimiento en el momento del cobro en contra del señor NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ.

**CUARTO:** SE CONDENA EN COSTAS PROCESALES Y A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE, **como agencias en derecho se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente** tasados de conformidad con los Acuerdos 1887 y 2222 del 2003 del Consejo Superior de la judicatura, los cuales deben ser pagados por la parte demandada a favor de la parte demandante.

**CUARTO** Las partes quedan notificadas en **ESTRADOS**, quedando la presente **SENTENCIA** debidamente **EJECUTORIADA** en el acto, por ser de única instancia.

### CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIVA STELLA OCAMPO MANZANO.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JOSÉ GREGORIO VELASCO  
DEMANDADO: NESTOR JOSÉ CORREA ORTIZ  
RADICACION: 19-698-40-03-002-2021-00193-00 (PI. 9431)

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTANDER DE QUILICHAO-CAUCA**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO N°176**

**FECHA: 13 DE DICIEMBRE DE 2021**

