



CONSTANCIA: Pasa a Despacho del señor Juez informando que, de conformidad con la notificación por conducta concluyente decretada a través de interlocutorio de fecha 02 de junio de 2023, se encuentra vencido el término para excepcionar con el cual contaba la demandada LOSA COLOMBIA S.A.S, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO, sin pronunciarse respecto de la demanda ni efectuar el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda se adeudan.

Corrieron hábiles para para compartir el expediente a la demandada por correo electrónico a la dirección consignada en su petición, en atención al artículo 91 del Código General del Proceso, los días 06, 07 y 08 de junio de 2023.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días 09, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, y 30 de junio de 2023, 04, 05, 06, 07, 10 y 11 de julio de 2023. EN SILENCIO.

Calarcá Quindío, 30 de agosto de 2023.

YESENIA JURADO GARCIA
Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCA, QUINDIO

Calarcá, Quindío; treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 63-130-4003-002-2022-00257-00

Sentencia No. 075-2023

PROCESO : RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: : ARGENIS RINCON DE VALERO
DEMANDADO: : LOSA COLOMBIA S.A.S
ASUNTO : SENTENCIA

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por la señora ARGENIS RINCON DE VALERO.

ANTECEDENTES:

En el presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 04 de octubre de 2022 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

1º HECHOS JURIDICAMENTE RELEVANTES

Entre la parte demandante ARGENIS RINCON DE VALERO y el demandado LOSA COLOMBIA S.A.S, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO, celebraron contrato de arrendamiento de Local Comercial ubicado en la calle 37 No. 26-29 de Calarcá, entregándose la tenencia del inmueble al demandado el día 01 de junio de 2014, y fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.250.000) M/CTE pagaderos los cinco primeros días de cada mes.



El demandado incumplió con el pago de la renta desde el mes de junio de 2022, presentando mora desde esa fecha.

2º PRETENSIONES

Declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de junio de 2014 entre ARGENIS RINCON DE VALERO como arrendador, y LOSA COLOMBIA S.A.S, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO como arrendatario sobre el Local Comercial ubicado en la calle 37 No. 26-29 de Calarcá, al constituirse en mora, en cuanto al pago del canon de arrendamiento, desde la mensualidad que se inició el día 01 de junio del 2022.

Consecuente con lo anterior, que se decrete la Restitución del Inmueble ubicado en la calle 37 No. 26-29 del Municipio de Calarcá, alinderado así: ### Por el frente con la calle 37, por un costado con propiedad de BERNARDO SOSSA; por el otro costado con predio de ERNESTO MONTOYA; y por el fondo, con propiedad del directorio liberal de Calarcá. ### Que son los linderos actuales, según el Certificado de Tradición aportado con el libelo de la demanda.

3º ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda una vez subsanada, fue admitida mediante auto de fecha 04 de octubre de 2022, en el cual se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días.

El demandado LOSA COLOMBIA S.A.S, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 301 de la Ley 1564 de 2012, se notificó por conducta concluyente a través de interlocutorio de fecha 02 de junio de 2023, en ocasión al memorial allegado al proceso el día 23 de mayo de 2023.

La parte demandada no se pronunció respecto de la demanda en el término otorgado para ello, ni se evidencia constancia que haya cancelado en su totalidad los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieron causando durante el trámite del presente proceso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 384 numeral cuarto del C.G.P., pues no fueron aportadas las consignaciones efectuadas por tales conceptos.

4º PRUEBAS RELEVANTES

• Documentales.

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre ARGENIS RINCON DE VALERO como arrendador, y LOSA COLOMBIA S.A.S, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO como arrendatario.

5º CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso



Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento. Veamos:

El despacho, tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis; la demanda se ajusta a los requisitos generales consagrados en los artículos 82, 83, 84 y 89 del C.G.P; la capacidad para ser parte la ostenta el demandante pues es mayor de edad y con pleno ejercicio de su capacidad de ejercicio.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del C.G.P se cumple en debida forma, porque la parte demandante compareció al proceso a través de abogado inscrito.

La legitimación en la causa, como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción la promueve la persona que solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador, por pasiva, porque se formuló en contra de quien se reconoce como arrendatario y coarrendatario.

2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario.

¿Se logró demostrar dentro del presente proceso la existencia de un contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado?

¿Existió incumplimiento al citado contrato imputable a la parte arrendataria?

3. Generalidades sobre la restitución de bien inmueble (Local Comercial)

La presente demanda se fundamenta en falta de pago de canon de arrendamiento al tenor de lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley 820 de 2003 que dispone:

*"1. Pagar el precio del arrendamiento **dentro del plazo estipulado en el contrato**, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido."*

El artículo 384 parágrafo 3 del Código General del Proceso establece:

"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.2...3"

De acuerdo a ello, es posible el proceso de restitución de inmueble arrendado cuando la demanda cumpla con los requisitos postulados en los artículos 82,83,84 *ibídem*, y al libelo se allegue prueba del contrato de arrendamiento. Así que, reunidos como se hallan los presupuestos procesales indispensables para proferir una decisión final, se hace forzoso un pronunciamiento de fondo sobre la cuestión debatida.

La doctrina enuncia:

"Uno de los principios de la prueba judicial es el principio de contradicción, en virtud del cual, ella no puede ser apreciada si no se ha celebrado, con conocimiento de la contraparte, es decir, la prueba no contradicha carece de valor."



El caso concreto.

Del análisis en su conjunto, de las pruebas como de los elementos normativos se establece que:

La parte demandante invoca como causal para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los cánones mensuales e incrementos (Numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003), adeudándolos desde el mes de junio de 2022, hasta la fecha de presentación de la demanda.

Establece el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso que, si los demandados no se oponen en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, caso que se presentó dentro de éste trámite, pues la parte demandada fue notificada legalmente y transcurrido el término concedido para contestar la demanda, guardó silencio y no dio cumplimiento al depósito de los cánones de arrendamiento adeudados.

Como lo sucedido en este caso cumple con los presupuestos de la precitada disposición a ella se dará cabal cumplimiento.

Así las cosas, debe proferirse sentencia y condenarse a la parte demandada al pago de costas de acuerdo con lo establecido en el artículo 392 *ibídem*, que se liquidarán de conformidad con lo establecido en la misma norma.

Conclusión

Del examen de los elementos ya descritos, se logra establecer que:

- La parte demandante en el libelo de demanda realizó una afirmación indefinida que alude al incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento. Manifestación que no fue refutada por el extremo pasivo.
- Se impone declarar la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión de la parte demandante.
- De conformidad con lo dispuesto y con base en lo anterior, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo brevemente expuesto y sin que se precisen más consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD** de Calarcá Quindío, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, el contrato de arrendamiento, celebrado por la señora ARGENIS RINCON DE VALERO, identificada con Cédula de Ciudadanía 41.383.117 como arrendador y LOSA COLOMBIA S.A.S identificada con NIT. 900502935-0, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, identificado con cédula de ciudadanía 7.561.275 y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía 41.871.468 como arrendatario, suscrito el 01



de junio de 2014, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 37 No. 26-29 del Municipio de Calarcá, para ser destinados a Local Comercial, determinado por los siguientes linderos:

Por el frente con la calle 37, por un costado con propiedad de BERNARDO SOSSA; por el otro costado con predio de ERNESTO MONTOYA; y por el fondo, con propiedad del directorio liberal de Calarcá.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada LOSA COLOMBIA S.A.S identificada con NIT. 900502935-0, representada legalmente por WILLIAM LOPEZ CASTAÑO, identificado con cédula de ciudadanía 7.561.275 y LUZ ELIDA SANCHEZ CASTAÑO la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, haciendo entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

TERCERO: La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto el demandado como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

CUARTO: COMISIONAR al **ALCALDE MUNICIPAL DE CALARCA (QUINDÍO)**, para realizar la entrega judicial del bien objeto de restitución. Le será librado despacho comisorio con los insertos del caso, si dentro del término concedido a la parte demandada para el efecto, no procede de conformidad. El comisionado dispone de facultades para allanar y valerse de la fuerza pública con el fin de cumplir la tarea encomendada, conforme a los artículos 112 y 113 del estatuto procesal.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Liquidense en su oportunidad legal por parte de la Secretaría del despacho, en la forma indicada en el artículo 366 de la Ley 1564 de 2012. Se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 121
DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

YESENIA JURADO GARCÍA
SECRETARIA

Firmado Por:
Diego Alejandro Arias Sierra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002

Calarca - Quindío

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: **40588bd9273e20f1ecd23a96bf756b467c852a368e116fe5d7e914f74e993498**

Documento generado en 30/08/2023 03:29:47 PM

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

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