



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 27
septiembre veintidós (22) del dos mil veintidos (2022)

SENTENCIA N° 27

Radicado N° 66682-40-03-002-2021-0312-00 RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ vs HERNANDO DUQUE VALENCIA

I. OBJETO

Procede el Despacho a dictar la Sentencia de que trata el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso, dentro del proceso de Restitución De Bien Inmueble Arrendado.

II. HECHOS

Manifiesta el apoderado de la parte demandante que el demandado HERNANDO DUQUE VALENCIA tiene arrendado el local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio denominado "Calzado Lux", ubicado en la calle 15 número 13-28 del municipio de Santa Rosa de Cabal.

Manifiesta que el contrato de arrendamiento deviene de la compraventa del derecho de dominio y la posesión material ejercida por los vendedores sobre el bien inmueble situado en la calle 15 número 13-24, (Local comercial) 13-28 (Local comercial) y 13-32 (Vivienda) de Santa Rosa de Cabal, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 296-59104 y ficha catastral número 01010000009400170000000000,

Que el local comercial que es objeto del presente proceso de restitución, ubicado en la calle 15 número 13-28 de este municipio, el cual viene siendo ocupado por el acá demandado, señor HERNANDO DUQUE VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.579.206, en calidad de arrendatario, cancelando una renta mensual de arrendamiento por valor de trescientos noventa y cinco mil pesos (\$395.000,) quien firmo la referida diligencia de entrega, aceptando que en lo sucesivo y a partir del mes de mayo del año 2018 y dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo mensual, seguiría cancelando dicha renta a favor de mi poderdante y además que a partir de dicha fecha se entendería con el señor CADAVID RAMIREZ en todo lo que tuviera que ver con el mentado local comercial.

el señor HERNANDO DUQUE VALENCIA se encuentra adeudando a JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ los cánones desde el mes de junio de 2019 hasta la fecha de presentación de esta demanda.

III. PRETENSIONES

Se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente entre los señores JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ y HERNANDO DUQUE VALENCIA, respecto el local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio denominado "Calzado Lux", ubicado en la calle 15 número 13-28 del municipio de Santa Rosa de Cabal.

Que se condene al demandado señor HERNANDO DUQUE VALENCIA a restituir al acá demandante JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ el local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio denominado "Calzado Lux", ubicado en la calle 15 número 13-28 del municipio de Santa Rosa de Cabal



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 27

Que, en caso de no producirse la restitución en el término fijado por su Despacho, se proceda al lanzamiento del referido local comercial, directamente o por comisionado.

Que se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

IV.PRUEBAS

- 1.Copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de agosto de 2016, suscrito entre mi representado JOSE HUMBERTO CADAVID y la apoderada de los hermanos ZULUAGA VILLEGAS y a través del cual adquirió el bien inmueble en donde funciona el local comercial objeto del presente proceso de restitución.
2. Copia del auto interlocutorio de fecha 18 de octubre de 2016, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de este municipio, dentro del proceso divisorio instaurado por la señora INEDIS ZULUAGA DE CASTAÑO y otro en contra de la señora AMANDA ZULUAGA DE GOMEZ y otros, radicado bajo el número 2014-00150-00 y a través del cual se ordenó comisionar al señor inspector municipal de policía de este municipio, para llevar a cabo la entrega material a favor del señor JOSE HUMBERTOCADAVID RAMIREZ del bien inmueble referido en el hecho primero de ésta demanda, en donde funciona el local comercial cuya restitución se pretende a través de esta acción.
3. Copia del despacho comisorio número 0025 de fecha 28 de octubre de 2016, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de dicho municipio y mediante el cual se comisiona al señor Inspector Municipal de Policía Reparto de Santa Rosa de Cabal, para llevar a efecto la entrega del citado inmueble a favor de mi poderdante.
- 4.Copia de la diligencia de entrega del bien inmueble antes referido, en donde funciona el local comercial ocupado por el acá demandado, la cual fue realizada el día 27 de abril de 2018 por parte de la Inspección Segunda Municipal de Policía de Santa Rosa de Cabal, en dicha diligencia el funcionario que la practicó le puso de presente al arrendatario señor HERNANDO DUQUE VALENCIA , de que en lo sucesivo debía entenderse con mi representado en lo que tenía que ver con el referido local comercial y con el contrato de arrendamiento, fundamentalmente con el pago de la renta respectiva, la cual como se dijo en los hechos de la demanda la ha pagado de manera deficiente.
- 5.Prueba sumaria sobre la existencia del contrato de arrendamiento alegado en esta demanda, consistente en dos declaraciones extra juicio rendidas por dos testigos bajo la gravedad del juramento ante el Notario Único del Círculo de este municipio.
6. Copia de tres (03) comunicados enviados por el señor CADAVID RAMIREZ al acá Demandado por correo certificado y a través de los cuales lo requiere, para que se ponga al día con el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y le indica números de cuentas bancarias para que le consigne el dinero respectivo.
7. Copia del depósito de arrendamiento número 3098359 por valor de UN MILLON CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.185.000), el cual fue realizado por el acá demandado señor HERNANDO DUQUE VALENCIA, el día 10 de julio de 2018 ante el banco Agrario de Santa Rosa de Cabal, a favor de mi mandante el señor JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ, por concepto del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio del año 2018, del local comercial objeto del presente proceso de restitución de inmueble arrendado



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 27

8. Copia de los depósitos de arrendamiento números 3098365, 3163078, 3163083 y 3163086, por valor cada uno de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$395.000), los cuales fueron realizados por el acá demandado señor HERNANDO DUQUE VALENCIA ante el banco Agrario de Santa Rosa de Cabal, a favor del señor JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ y por concepto del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2018, del local comercial que es objeto del presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

9. Certificado de existencia y representación legal del establecimiento de comercio "Calzado Lux", que funciona en el local comercial objeto del presente proceso de restitución de inmueble arrendado, de propiedad del acá demandado y que ha sido recientemente expedido por la Cámara de Comercio de este municipio.

V. ANTECEDENTES

El proceso fue presentado el 31 de mayo de 2022., correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, por lo que no encontrarse reunidos los requisitos, de ley, y de conformidad con los artículos 82 y s.s. Del Código General del Proceso se admitió el treinta y uno de agosto o de dos mil veintiuno Auto Interlocutorio No.1484 y Se ordenó correr traslado al demandado, y se le advirtió que para poder ser escuchados en el proceso debían consignar los cánones adeudados y los que se causen en el transcurso del mismo.

Siguiendo el trámite procesal, al demandado HERNANDO DUQUE VALENCIA se notificó electrónicamente el día 06 de septiembre del 2022, quien no contestó, ni presentó excepciones, ni canceló los cánones adeudados, Por lo anterior, procede el despacho a su estudio previas las siguientes.

VI. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico en este caso será el si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento, por no haber presentado excepciones ni oposición.

VII. CONSIDERACIONES

Observado lo antepuesto, y como quiera que los presupuestos procesales no merecen ningún reparo, ni se observa vicio capaz de invalidar lo actuado, resulta necesario pronunciamiento de fondo, conforme lo establece el artículo 384 # 3 Código General del Proceso.

Ahora bien, con relación al objeto petitorio, nuestra legislación Civil en su artículo 1973 define el contrato así:

"El arrendamiento es 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."

Igualmente, el artículo 1977 ibídem reza:

"En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario".

En el caso sujeto de estudio vemos que el demandado tiene arrendado el local comercial ubicado en la calle 15 Número 13 -28 de la nomenclatura urbana de este



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 27

municipio de Santa Rosa de Cabal, en el cual funciona el establecimiento de comercio denominado "Calzado Lux" de propiedad del demandado.

Al respecto cabe resaltar que el artículo 864 del Código de Comercio nos indica que "el contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial y, salvo estipulación en contrario, se entenderá celebrado en el lugar de residencia del proponente y en el momento en que éste reciba la aceptación de la propuesta...".

Ahora bien, en cuanto al término de traslado al demandado tenemos que el artículo 384 # 3 Código General del Proceso establece:

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

En la presente Litis vemos que al demandado HERNANDO DUQUE VALENCIA se notificó electrónicamente el día 06 de septiembre del 2022, quien no contestó, ni presentó excepciones, ni canceló los cánones adeudados.

En mérito de lo expuesto, **Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal-Risaralda** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VIII. RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE la terminación del contrato de arrendamiento existente entre los señores JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ y HERNANDO DUQUE VALENCIA, respecto al local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio denominado "Calzado Lux", ubicado en la calle 15 número 13-28 del municipio de Santa Rosa de Cabal, el cual hace parte del bien inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda, el cual se encuentra como dije antes, determinado por los siguientes linderos: ###Por el Sur, que es su frente con la calle 15, por el Occidente, con predio de la señora CRUZANA DUQUE DE ECHEVERRI; por el Norte, con predio que es o fue del señor RICARDO MEJIA y por el Oriente, con predio que es o fue del señor RAFAEL HURTADO.

SEGUNDO: SE CONDENA al demandado HERNANDO DUQUE VALENCIA, a restituir a la demandante JOSE HUMBERTO CADAVID RAMIREZ., el bien inmueble descrito en el anterior numeral.

TERCERO En caso que el arrendatario no restituya los bienes dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, **comisionese** al Inspector Primero de Policía Municipal de esta localidad, para la práctica de la diligencia de lanzamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 en concordancia con los artículos 308 y 309 del Código General del proceso. **Líbrese** el despacho comisorio del caso con los insertos de ley.

QUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas del proceso, Como agencias en derecho fíjese el cinco (5%). Lo anterior, por lo dicho en este proveído. Tásense



*Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de
Cabal - Risaralda*

Código: 666-824-03-002

Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 27

QUINTO: EJECUTORIADO este fallo, **ARCHÍVESE** el expediente, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSCAR ALVEAR BECERRA
JUEZ

Estado163-22-09

Firmado Por:

Oscar David Alvear Becerra

Juez

Juzgado Municipal

Civil 002

Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **7d56f3729c89b895f64d4ee37662534f7468de0340b0a8022b91c14d70e00bc1**

Documento generado en 22/09/2022 09:55:39 AM

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

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