



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 01

Santa Rosa de Cabal, trece (13) de Enero del dos mil veintitres

(2023),

SENTENCIA N° 01

Radicado No. 666824003002-2022-00579-00 VERBAL (Restitución de Inmueble arrendado)-menor cuantía-SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS vs WILLIAM GARCIA HENAO, JENNY VIVIANA HENAO RIOS, CRISTIAN CAMILO TREJOS, HUMBERTO VALENCIA MARULANDA, JAIRO OROZCO GIRLADO, LINA MARIA CHICA, SANDRA OSORIO, KAREN GONZALEZ, SANDRA PATRICIA BADILLO.

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 los demandados WILLIAM GARCIA HENAO, tiene arrendado el inmueble con Folio de matrícula Inmobiliaria: 296-57010, Ubicación: Carrera 16 con Calle 13, Área Urbana del municipio de Santa Rosa de Cabal - Risaralda. Descripción. mediante Acta de Conciliación No. 018 de fecha 27 de junio de 2018.

El termino de duración del contrato es de tres años (3) contados a partir del 1 Julio del 2018 y al finalizar dicho termino el arrendatario no tendrá derecho a prórroga automática ni a renovación"., El valor actual del canon de arrendamiento conforme al incremento anual del 10%, a partir del año 2018. • 01 Julio Año 2018 - \$1.700.000 • 01 Julio Año 2019 - Incremento del 10% anual: \$1.870.000 • 01 Julio Año 2020 - Incremento del 10% anual: \$2.057.000 • 01 Julio Año 2021 - incremento del 10% anual: \$2.262.700

El contrato vencía en la fecha 01 de Julio de 2021, para lo cual el arrendador, para evitar un proceso judicial, solicito audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal, el 27 de Julio de 2021, donde solo se pudo llevar a cabo el 26 de Octubre de 2021, debido a las objeciones presentadas por la apoderada del arrendatario. Es así como el señor arrendatario señor WILLIAM GARCIA HENAO, se niega totalmente a entregar el inmueble al arrendador. Obviando los acuerdos establecidos de entrega del inmueble sin derecho a prórroga y mucho menos a renovación.

III.PRETENSIONES

1. Se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de Julio de 2018, entre LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS, como arrendadora y WILLIAM GARCIA HENAO, como arrendatario, por incumplimiento en la entrega del bien inmueble, a la vez de vincular a lo subarrendatarios.
2. Que se condene al demandado a restituir al acá demandante el inmueble ubicado en la dirección carrera 16 con calles 13 Cabida y Linderos: Una casa de habitación de un piso, constante de veintiún metros con ochenta



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 01

centímetros (21.80) de frente, por diez y ocho metros de fondo (18.00) LINDEROS: ##por el ORIENTE, que es su frente, con la carrera dieciséis (16); por el OCCIDENTE, que es su fondo con la carretera que conduce a Pereira; por el NORTE, con la misma carretera calle trece (13); y por el SUR, con propiedad de Julio Jaramillo ##.

3. 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.
4. Que se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

IV.PRUEBAS

DOCUMENTALES. • Original del contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2018 • Acta de Conciliación Cámara de comercio 2018 • Acta de Conciliación Cámara de Comercio 2021 • Certificado de Cámara de Comercio S.M.P. • Certificado de Cámara de Comercio Arrendatario • Certificación Nomenclatura Inmueble • Derechos de petición (William García y Cámara de Comercio) • Respuesta Cámara de comercio • Imágenes de algunos establecimientos. • Certificaciones de Registro Cámara de comercio.

V.ANTECEDENTES

El proceso fue presentado 07 DE OCTUBRE 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 inadmitió el, veinticuatro de octubre de dos mil veintidós. Auto Interlocutorio No. 2556, que, una vez subsanado la demanda, se procedió a admitir la demanda el veinticuatro de octubre de dos mil veintidós. Auto Interlocutorio No. 2556 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, se notificaron electrónicamente por mensajes de datos a los demandados WILLIAM GARCIA HENAO, JENNY VIVIANA HENAO RIOS, CRISTIAN CAMILO TREJOS, HUMBERTO VALENCIA MARULANDA, JAIRO OROZCO GIRLADO, LINA MARIA CHICA, SANDRA OSORIO, KAREN GONZALEZ, SANDRA PATRICIA BADILLO, recibidos El día 18 de noviembre del 2022, quienes no contestaron ni presentaron excepciones, 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.



Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 01

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 los demandados tiene arrendado el inmueble ubicado en la dirección carrera 16 con calles 13 Cabida y Linderos: Una casa de habitación de un piso, constante de veintiún metros con ochenta centímetros (21.80) de frente, por diez y ocho metros de fondo (18.00) LINDEROS: ##por el ORIENTE, que es su frente, con la carrera dieciséis (16); por el OCCIDENTE, que es su fondo con la carretera que conduce a Pereira; por elNORTE, con la misma carretera calle trece (13); y por el SUR, con propiedad de Julio Jaramillo ##.

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”.

se notificaron electrónicamente por mensajes de datos a los demandados WILLIAM GARCIA HENAO, JENNY VIVIANA HENAO RIOS, CRISTIAN CAMILO TREJOS, HUMBERTO VALENCIA MARULANDA, JAIRO OROZCO GIRLADO, LINA MARIA CHICA, SANDRA OSORIO, KAREN GONZALEZ, SANDRA PATRICIA BADILLO

Respecto de la nueva modalidad de notificación personal por mensaje de datos, la Honorable Corte Suprema de Justicia, dispuso: “(...) En efecto, esta Corporación tiene sentado sobre tal punto que lo relevante no es «‘demostrar’ que el ‘correo fue abierto’, sino que debía demostrar, conforme a las reglas que rigen la materia, que «el iniciador recepcionó acuse de recibo». (CSJ STC690 de 2020, rad. 2019-02319-01). En otros términos, la notificación se entiende surtida cuando es recibido el correo electrónico como instrumento de enteramiento, mas no en fecha posterior cuando el usuario abre su bandeja de entrada y da lectura a la comunicación, pues habilitar este proceder implicaría que la notificación quedaría al arbitrio de su receptor, no obstante que la administración de justicia o la parte contraria, según sea el caso, habrían cumplido con suficiencia la carga a estos impuesta en el surtimiento del del trámite de notificación.”¹

¹ Radicación No. 11001-02-03-000-2020-01025-00 de fecha 3 de junio de 2020. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



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

Código: 666-824-03-002

Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 01

Por lo que siendo así las cosas se tiene por no contestada la demanda ni haber presentado excepciones y en consecuencia se ordenara la terminación del contrato celebrado entre el demandado y el demandante.

Es importante recalcar que si bien es cierto el día 05 de diciembre se presentó al despacho el demandado WILLIAM GARCIA HENAO, para notificarse personalmente, y que en efecto se hizo, esta notificación carece de efectos jurídico en el entendido que el mismo ya había sido notificado electrónicamente por mensaje de datos con forme al artículo 8 de la ley 2213 del 2022.

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

VIII. RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE la terminación del contrato de arrendamiento entre los señores SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS y WILLIAM GARCIA HENAO, respecto del arrendado el inmueble ubicado en la dirección carrera 16 con calles 13 Cabida y Linderos: Una casa de habitación de un piso, constante de veintiún metros con ochenta centímetros (21.80) de frente, por diez y ocho metros de fondo (18. 00) de Santa Rosa de Cabal.,

SEGUNDO: SE CONDENA a los demandados WILLIAM GARCIA HENAO, JENNY VIVIANA HENAO RIOS, CRISTIAN CAMILO TREJOS, HUMBERTO VALENCIA MARULANDA, JAIRO OROZCO GIRLADO, LINA MARIA CHICA, SANDRA OSORIO, KAREN GONZALEZ, SANDRA PATRICIA BADILLO, a restituir a la demandante SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS., 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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR DAVID

OSCAR ALVEAR BECERRA
JUEZ



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

Código: 666-824-03-002

Sentencia de Restitución de Bien Inmueble N.º 01

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: **46d3a14e239678dda9394c8175a78fc3e7734f9cf77acdc74dc42371bb9aede**

Documento generado en 13/01/2023 08:52:33 AM

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

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