



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

SEVILLA VALLE

SENTENCIA N° 027

Sevilla Valle, once (11) de junio del año dos mil veinte (2020)

Proceso: Restitución de Bien Inmueble Arrendado (Local Comercial)
Demandante: María de Jesús Díaz
Demandado: Hoover Higueta Diez
Radicado: 2019-00341-00

1. OBJETO DEL PROVEIDO

Estructurar sentencia de restitución dentro de este juicio que tiene como pretensión recuperar la tenencia de parte del Bien Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 382 – 20599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, con base en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES FACTICOS

Se contextualizará de manera breve los hechos que se han tejido alrededor de esta causa declarativa que goza de trámite especial, según la norma que le gobierna.

La demandante **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**, adquirió la propiedad identificada con matrícula inmobiliaria N° 382 – 20599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla, producto del acto de compraventa celebrado con la tradente **EMMA JARAMILLO VALENCIA**, enajenación que se materializó a través de instrumento público N° 175 del 02 de marzo del año 2017. Situación con la que, la demanda de manera automática se subrogó la calidad de arrendadora del señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**.

Sobre el antecedente contractual se refiere que, la señora **EMMA JARAMILLO VALENCIA**, le entregó el local comercial ubicado en la Carrera 51 N° 55 -03 de Sevilla Valle, al señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, desde fecha del 15 de julio del año 2013.

Página 1 de 6



R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

Se agrega al relato de esta acción que, el agente judicial que hoy obra en esta causa, estuvo en reunión con el hoy demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, para tiempo de diciembre del año 2018, momento para el que, se le confirió un período de seis meses para desocupar el inmueble, señalándose como fecha el día 15 de julio del año 2019, dado que se estaba esperando licencia de construcción para renovación del inmueble.

Se suma a las anteriores situaciones que, según queja la actora que, el demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, de manera unilateral empezó a consignar los cánones de arrendamiento, a través de depósito, con lo cual se encontraba en desacuerdo la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**.

De otro lado, también se informa que, en varias oportunidades se le envió el desahucio al arrendatario, pero que, este se rehusó a recibir las respectivas notificaciones, así mismo se estableció también que, el señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, al tiempo de presentación de la demanda, era la mora en el pago de la suma de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE. (\$ 228.000)**, situación por la cual se alega por la defensa de la demandante, la configuración de las tres causales del artículo 518 del Código de Comercio

CAUSA PETENDI

La primera arrogación persigue la declaración de terminación del contrato de arrendamiento del inmueble situado en la Carrera 51 N° 55- 03 de Sevilla, con base a la existencia de las circunstancias descritas en el precepto comercial que se contiene en el Artículo 518 del Código de Comercio, de la anterior petición se vale la actora para pretender la restitución del Bien inmueble a favor de la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**.

La condena en costas del proceso al sujeto demandado.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Con el Auto Interlocutorio N° 2040 de fecha 28 de noviembre del año 2019, se dispuso la admisión de la demanda, luego de que fuere subsanada a falta de la omisión para el importe de la prueba sumaria, lo cual suple el contrato de arrendamiento, cuando no se cuenta con un medio escrito de las condiciones del acuerdo de voluntades.

Más tarde, de acuerdo a los ordenamientos que se desprenden de la providencia que dispuso la admisión de la demanda, correspondía que, la parte proponente del juicio, por medio de su representante judicial agotara lo pertinente a la citación para logro de la notificación personal, conforme las voces de los artículos 290 y 291 del Manual de

Página 2 de 6



R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

Procedimiento, situación que se produjo en tiempo del 09¹ de enero de 2020, de lo cual obra plena prueba al interior de estas diligencias, y en la cual se constata la siguiente anotación,

Se dejó el documento – Local de nombre Orien la 51...

Situación a la que, el Despacho ha hecho el correspondiente control, de acuerdo al tema de la contabilización de los términos, máxime cuando ello involucra garantías de orden procesal y constitucional como el debido proceso, lo cual abarca derecho de defensa y contradicción.

Devino que, frente a la inasistencia del sujeto llamado a través de la citación, se procedió con la aplicación de la formula instituida en el artículo 292 de la Ley 1564 de 2012, ello era, el agotamiento de la notificación del señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ** por **AVISO**, la cual según constancia de entrega tuvo lugar el día 23² de enero del año 2020, dejando como antecedente lo siguiente,

Rehusado – se dejó el documento.

La cual luego de aplicados los efectos del artículo 292 del Código General del Proceso, quedó agotada en tiempo del 24 de enero del año 2020, cuyo término de traslado feneció el día 26 de Febrero del año 2020, sin que obrare defensa como, formulación de objeciones, planteamiento de excepciones previas y de mérito u oposición a la restitución deprecada por su propietaria, en este caso la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**, lo que merece de las siguientes reflexiones,

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer el asunto planteado, por razón de su naturaleza, su cuantía y la vecindad del demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**; las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta litis y la demanda reúne al tiempo de su admisión los requisitos exigidos por la ley.

El contrato de arrendamiento, si bien no fue adosado en su constitución real, a través de un medio escrito, la parte actora, luego de las indicaciones que hiciere este Despacho en la providencia de inadmisión, acató los reparos y acudió a las declaraciones

¹ Ver folio 100 del plenario.

² Ver folio 109 del plenario.



R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado

Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

extrajudio de las ciudadanas EMMA JARAMILLO VALENCIA (Anterior propietaria del Bien solicitado en restitución) y de la señora OLGA LUCIA BLANDON JARAMILLO, las cuales sirvieron de base para sustento de la presente acción, en lo que se contiene entonces la relación contractual de tenencia que refiere la demanda, indica el objeto de la misma, los contratantes y el lugar de ubicación de la cosa objeto de la pretensión.

Establecido lo anterior, se entra al estudio de la conducta y comportamiento del demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, en cuanto inutilizó por completo lo que el rito procesal, denomina traslado de la demanda para ejercicio del debate de la acción, en caso de ser su interés, situación que indeliberadamente abre paso a la prosperidad de las pretensiones, ordenando la restitución, siendo para el caso triunfo de lo suplicado por la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**, con base en lo instituido en el numeral 3 del Código General del Proceso, que predica lo siguiente

3. 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.

La situación vertida a causa de la omisión del demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, para pronunciar su defensa, o mínimamente su postura respecto del proceso que se adelantaba en su contra, exonera a este director judicial de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del Bien inmueble localizado en la Carrera 51 N° 55 -03 Barrio El Carmen, pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación de lo que es la causa petendi, y en esa medida la ley ha privilegiado al arrendador a conceder prácticamente de manera automática la recuperación de la tenencia solicitada.

A tal punto gozan de garantía esta clase de proceso, en beneficio de los propietarios o en su defecto quienes tienen la posición de arrendadores que, al no llegarse al entramado de la controversia, se libera al mismo proceso, de surtir las etapas normales de la mayoría de juicios, como la fase de traslado, la probatoria, y la de alegatos, sino que simplemente cuando a quien se le demanda la restitución ha hecho caso omiso de las cuestiones que se le enteran, se salta todo este esquema procesal, llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera pasa por fase oral, pues es una de las decisiones que procede dictarla por escrito, cuando se presenta esta especial situación de inasistencia del extremo pasible a confrontar los pedidos de la demanda.

Es aquí, donde este funcionario podrá decir de manera abierta que, la orden de restitución a favor de la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**, **NO** deriva de que, este juez de conocimiento comprobará que hubo incumplimiento en el canon de arrendamiento en unos de los períodos que tenía a su cargo, satisfacer la obligación de arrendatario, y por ende desatención al acuerdo de voluntades.



R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

Tampoco se generará la orden de restitución por razón de que, este funcionario encontrare probado que, la parte demandante fuere a remodelar o construir la propiedad identificada con la matrícula inmobiliaria N° 382 – 20599 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, pues si bien descansa como documento integrador del expediente, una licencia de construcción y demás soportes afines, para este dirigente judicial es claro que, ello no gozó de contradicción, por parte del otro extremo procesal, adicionalmente mal haría este cognoscente valorar y aplicar peso probatorio, cuando la ley exime al suscrito de ello, precisamente por las circunstancias del proceso.

A lo anterior se agrega un rotundo desconocimiento del suscrito servidor, para por lo menos inferir que, la parte propietaria del Inmueble objeto del proceso, lo requiere para su uso y utilización, es decir, tales situaciones no se ventilaron en el desarrollo del proceso.

Es así que, se defiende la idea de que, aquí no se favorecen las pretensiones por la verificación de las causas consignas en el artículo 518 del Código General del Proceso, sino llanamente por la apatía refleja del señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso elucubre este servidor que, en el caso sub examine gana la aplicación de la norma procesal, a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, no se llega a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que, se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución, concerniendo en estas diligencias al señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**.

Resulta de estas reflexiones que, procede despachar favorablemente los pedimentos de la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**.

Corolario de lo considerado es que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, lo que acarrea que, se disponga la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio en este caso, serán cargadas al sujeto demandado.

5. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que, la emisión de la presente sentencia, opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del Artículo 384 del Código General del Proceso.

Página 5 de 6



R.U.N - 76 -736 -40- 03 -001- 2019 -00341-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandantes: MARIA DE JESUS DIAZ. Demandado: HOOVER HIGUITA DIEZ.

SEGUNDO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendatario **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, y la señora **EMMA JARAMILLO VALENCIA**, como arrendadora, quien cedió su posición contractual a la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**.

TERCERO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del local comercial ubicado en la Carrera 51 N° 55-03, Barrio el Carmen del Municipio de Sevilla, lo cual le corresponderá efectuar al demandado **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, a favor de la parte demandante, conformada por la señora **MARÍA DE JESÚS DÍAZ**. Lo cual debe hacerse dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. De no efectuarse la restitución en el término señalado, se hará programación de diligencia de lanzamiento.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **HOOVER HIGUITA DÍEZ**, al pago de las costas causadas en el presente proceso. Líquidense por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso.

QUINTO: DÉSELE publicidad al contenido de la presente decisión de la forma establecida en el artículo 295 del Código General del Proceso, eso es, por Estado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

Firma válida para la Sentencia No. 027 del 11-06-2020 Proceso No. 2019-00341-00

JOSE ENIO SUAREZ SALDAÑA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO
No. **044** DEL 12 DE JUNIO DE 2020

EJECUTORIA: _____

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario