

**SECRETARIA.**- A Despacho del señor Juez para proveer.

Yumbo, 17 de marzo de 2021.

El Secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 525**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO**

**768924003002-2021-00078-00**

Yumbo, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Presentada en debida forma la demanda **VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, presentada por el señor **JAIME REYES TOVAR**, contra las señoras **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO, PERSONAS INCIERTAS e INDETERMINADAS**, se observa que la misma reúne los requisitos establecidos en el artículo 375 y ss., del Código General del Proceso, por lo cual el Juzgado,

**RESUELVE:**

**1.- ADMITIR** la presente demanda mediante la cual pretende adquirir el demandante por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el inmueble Rural, lote de terreno denominado **LAS CANOAS, ÁREA de 66 Hectáreas, 2.480 m<sup>2</sup>**, ubicado en el corregimiento de **MONATAÑITAS**, del municipio de Yumbo, distinguido bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-28222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con número predial **0002000000020108000000000**.

**2.- TRAMITARSE** conforme a lo dispuesto en el artículo 375 del C.G.P.

**3.-** De la demanda y sus anexos dese traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días, por tratarse de un proceso de **MENOR CUANTIA**, acorde con la estimación que se ha hecho en la demanda y el avalúo catastral que consta en el certificado aportado.

**4.- ORDENAR** la Inscripción de la Demanda, sobre los inmuebles distinguidos bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-28222** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de propiedad de las demandadas **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO**. Oficiese.

**5.- ORDENAR** el emplazamiento de las señoras **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO, PERSONAS INCIERTAS e INDETERMINADAS**, y de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, para lo cual se procederá a dar cumplimiento



por la parte interesada al artículo 108 del C.G.P., dejando constancia, que el listado donde se haga constar el nombre del emplazado, las partes, la clase de proceso y el juzgado que lo requiere, se publicará por una sola vez en un medio escrito de amplia circulación nacional o local, o en cualquier otro medio masivo de comunicación tal como Diario El País, El Tiempo, La República, CABACOL, RCN, TODELAR.

**6.-** Infórmese la existencia del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAG) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

**7.-** Con el lleno de los requisitos legales y por el término legal, se requiere al demandante, para que instale la valla o fije el aviso a que se refiere el Numeral 7º del ya citado artículo 375.

**NOTIFIQUESE**

**LA JUEZ**

**MYRIAM FATIMA SAA SARASTY**

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE  
ORALIDAD DE YUMBO  
SECRETARIO  
En Estado No. 51 de hoy se  
notifica a las partes el acto anterior.  
Fecha: 25 MAR 2021  
\_\_\_\_\_  
El Secretario



CONSTANCIA SECRETARIAL.- Hoy 23 de marzo de 2021, a despacho de la señora juez con derecho de petición, sírvase proveer.

El secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

Interlocutorio No. 526

Resuelve Derecho de Petición.

EJECUTIVO SINGULAR

Radicación 2019-364-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Yumbo, Valle, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Invocando el derecho de petición la demandante MARGARITA MANTILLA MEJIA, solicita que debe hacer para que no abusen de los derechos de ella y su señor esposo también demandado RODMAN ALFREDO CABRERA OVALLE, que herramientas jurídicas pueden accionar, porque percibe que hay embargo exagerado, muy elevados, y además solicitan levantar las medidas cautelares aduciendo que la parcelación tiene dinero suficiente que les adeudan para cubrir esta obligación.

Respecto del ejercicio del derecho de petición. En casos como éste, la Corte Constitucional ha señalado: *"que no se puede pretender, mediante la utilización del Derecho de Petición, una actuación exclusiva del procedimiento de un litigio o proceso, cualquiera sea su naturaleza, ya que para esta clase de procesos, la ley ha consagrado previamente, unos requisitos a los cuales deben someterse las partes intervinientes. En tal sentido la citada Corporación, en "sentencia T 476 del 18 de octubre de 1.995 con ponencia del H. Magistrado Vladimiro Naranjo Mesa sostuvo: " Cuando el objeto de la solicitud hace parte determinante de un procedimiento especial previamente regulado en la ley y sujeto a ciertos tramites, requisitos y términos específicos, el peticionario está en la obligación de someterse a dicho trámite, sin que la administración se vea obligada a resolver el asunto de fondo a través de la petición requerida. La administración no está obligada a contestar y, por el contrario, debe el actor someterse al procedimiento establecido en la ley, sin que ello signifique que la existencia de disposiciones procesales aplicables al caso concreto, dejen sin efecto el derecho de petición ejercido por el actor, ya que simplemente se trata de que su ejercicio debe someterse a unas reglas que distan de las ordinarias".*

De igual forma en asunto similar la mencionada Corte, con ponencia del H. Magistrado José Gregorio Hernández Galindo en la sentencia T -290 del 28 de Julio de 1.993 señalo: *"El Derecho de Petición no puede invocarse para solicitar a un juez que haga o deje de hacer algo, dentro de su función judicial, pues ella está gobernada por los principios y normas del proceso que aquél conduce. Las partes y los intervinientes dentro de él, tienen todas las posibilidades de actuación y defensa según las reglas propias de cada juicio (art. 29 C.N.) y, por tanto, los pedimentos que formulen al juez están sujetas a las oportunidades y formas que la ley señale. En ese contexto, el juez, en el curso del proceso, está obligado a tramitar lo que ante él se pida pero no atendiendo a las disposiciones propias del Derecho de Petición, cuyos trámites y términos han sido previstos en el Código Contencioso Administrativo para las actuaciones de índole administrativa, sino con arreglo al ordenamiento procesal de que se trate. A la inversa, las funciones de carácter administrativo a cargo de los jueces, dada su naturaleza, si están sometidas a la normativa legal sobre derecho de petición".*

Las tesis anteriormente planteadas, tiene aplicación al caso en estudio, como quiera que la señora MARGARITA MANTILLA MEJIA, ejercitando el derecho de petición no puede pretender que se le dé tramite a sus pedimentos, pues ella es parte dentro del proceso de la referencia

No obstante lo anterior se le pone en conocimiento a la peticionaria, que si desconoce el trámite procesal a seguir debe asesorarse de un abogado, como quiera que el juzgado no puede asesorar, que para conocer a fondo de que se trata la demanda se debe notificar de la misma, en cuanto a las herramientas jurídicas con que cuenta, es el pago de la obligación dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la demanda, o contestar la demanda y presentar excepciones, respecto al embargo excesivo puede solicitar dentro del proceso y no mediante derecho de petición la reducción de embargo señalada en el artículo 600 del C.G.P., al igual que puede solicitar el levantamiento de las medidas cautelares siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en el artículo 597 del C.G.P. además se le significa que para fijar el límite del embargo este se hace con fundamento en lo señalado en el artículo 599 ibídem.

Como quiera que la demandada FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA manifiesta en el escrito contentivo del derecho de petición que conoce que contra ella existe la presente demanda ejecutiva se hace preciso en auto separado darla por notificada por conducta concluyente de conformidad al inciso 1 del artículo 301 del C.G.P.

Por lo expuesto el juzgado,  
DISPONE:

1° Dar respuesta a través del presente proveído al derecho de petición ejercido por la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada.

2.- PONER en conocimiento de la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada, que dentro de un proceso se hace uso del derecho al litigio, y no es viable el derecho de petición que invoca.

3° PONER EN CONOCIMIENTO de la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada que si desconoce el trámite procesal a seguir de debe asesorarse de un abogado, como quiera que el juzgado no puede asesorar, que para conocer a fondo de que se trata la demanda se debe notificar de la misma, en cuanto a las herramientas jurídicas con que cuenta, es el pago de la obligación dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la demanda, o contestar la demanda y presentar excepciones, respecto al embargo excesivo puede solicitar dentro del proceso y no mediante derecho de petición la reducción de embargo señalada en el artículo 600 del C.G.P., al igual que puede solicitar el levantamiento de las medidas cautelares siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en el artículo 597 del C.G.P. además se le significa que para fijar el límite del embargo este se hace con fundamento en lo señalado en el artículo 599 ibídem.

4°- SIGNIFIQUESE a la demandada, señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA que se dará por notificada por conducta concluyente de conformidad al inciso 1 del artículo 301 del C.G.P, mediante auto separado como quiera que manifiesta en el escrito contentivo del derecho de petición que conoce que contra ella existe la presente demanda ejecutiva.

5° NOTIFIQUESE esta providencia a la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada, mediante correo electrónico y/o telegrama dirigido a la dirección suministrada en el memorial contentivo del derecho de petición. margaritamantillamejia@gmail.com

Notifíquese.

La Juez

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY.

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO – VALLE

j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.

REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE MINIMA CUANTÍA  
DEMANDANTE: **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**  
DEMANDADO: **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**  
RADICACION: 2019 -00539 -00

**SENTENCIA No.09**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

Yumbo Valle, marzo, veintitrés (23) del dos mil veintiuno (2021).

Procede este despacho a resolver de fondo la controversia suscitada dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado instaurado a través de apoderada judicial por la señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, mayor de edad y vecina de Yumbo contra el señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ** de similares condiciones civiles, también representado por apoderada judicial.

La señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, mediante apoderada judicial, demanda al señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, para que previo el trámite del proceso declarativo de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO se ordene al referido señor restituir parte del siguiente bien:

Se trata de un bien inmueble ubicado en el MUNICIPIO DE YUMBO, en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: predio antes de la señora AURA MARIA ORTIZ hoy de FRANCISCO ANTONIO SANCHEZ. ORIENTE: predio del señor BERNARDO SANCHEZ. SUR: predio de los herederos de LUIS SANCHEZ. OCCIDENTE: con la calle 13 de la actual nomenclatura de Yumbo valle.

**I.- SINTESIS DE LOS HECHOS:**

1.-La señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** entrego en arrendamiento al señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, mediante documento de arrendamiento de vivienda urbana con fecha de inicio septiembre 1 de 2017, el inmueble ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo. 2.- el contrato de arrendamiento de vivienda urbana cambio en sus condiciones de tiempo de arrendamiento el cual fue aceptado por las partes, al ser firmado y reconocido el documento con autenticación de firmas en la Notaria Primera y Segunda de Yumbo, informándose al arrendatario de lo siguiente : que es un nuevo contrato con un tiempo de duración de 6 meses. 2.- que aun siendo un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se informa de manera escrita que el inmueble es solicitado por la propietaria en el término de seis meses. 3.- que el documento fue recibido y firmado por el arrendatario de la vivienda personalmente, sin presentar oposición, siquiera verbal alguna. 3.- que la propietaria adquirió la propiedad solo desde el mes de febrero de 2002, fecha en la cual pudo iniciar acciones de dueña del inmueble. 4.- el demandado a

ocasionado graves daños en el inmueble, entre ellos realizar arreglos de adecuación al interior de la vivienda sin la debida autorización escrita de la propietaria. Y que se está lucrando de este inmueble dándole una destinación diferente de la pactada inicialmente, como es el de vivienda urbana, situación que ya se venían presentando con anterioridad y a las cuales el arrendatario hizo caso omiso, de los llamados o reclamos por parte de la arrendataria. Incumpliendo las clausulas primera y tercera del contrato. 5.- aunque el contrato se determinó por seis meses, se realizaron dos aumentos, uno en el año 2018 y el segundo en el año 2019, aunque el arrendatario esta consignando los valores desde el año pasado en cuenta del banco agrario teniendo a su parecer aumentos y valore diferentes a lo pactado y legalmente establecidos. 6.- el demandado incumplió el contrato de vivienda urbana, suscrito entre las partes, opto por hacer adecuaciones para cambiar el objeto de destinación del inmueble, de división de paredes y subarrendar un local, percibiendo, los ingresos de este para el arrendatario cuando ello está expresamente prohibido en las clausulas primera y quinta. 7.- el arrendatario a hecho caso omiso al requerimiento de entrega del inmueble que con varios meses de anticipación la ha hecho la propietaria del inmueble para su restitución , hasta la fecha se ha negado a entregar el inmueble, manejando a su antojo hasta la fecha la renovación y pago del canon de arrendamiento que de hecho se viene haciendo a través del banco agrario, ante la negativa de la propietaria de renovar y recibir los dineros que paga el arrendatario por el inmueble. 8. ante todas estas irregularidades por parte del arrendatario y el evidente incumplimiento de este la demandante solicita se de por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes y restituir el bien inmueble a su propietaria en las mismas condiciones que se entregó.

## **II.- PRETENSIONES:**

- 1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.
- 2.- Ordenar la restitución del inmueble objeto del presente proceso.
- 3.- En caso de que la parte demanda no restituya el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se ordene la diligencia de lanzamiento.
- 4.- Condenar en costas a la parte demandada.

## **III.- CONTESTACIÓN:**

El demandado **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, atreves de apoderada de judicial contesto la demanda manifestando que se opone a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, porque manifiesta que si bien es cierto que firmaron el contrato el 1 de septiembre de 2017, sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 del barrio bolivar del municipio de Yumbo, este no corresponde por su naturaleza a un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino a un contrato de arrendamiento de local, no obstante el formato suscrito por las partes procesales, pues el demandado por error lo suscribió pero la realidad es que por más de 19 años entre las partes se ha venido celebrando contrato de arrendamiento de local comercial el cual es el indicado para el arrendamiento de un inmueble donde se desarrollan actividades mercantiles, como es el caso del inmueble del presente proceso, donde funciona el establecimiento comercial denominado: "El Viejo Trapiche" desde el año de 1994, cuando se registró en la Cámara de Comercio de la Ciudad de Cali, por la hoy demandante, **STELLA SÁNCHEZ DE SANCHEZ**, quien era inicialmente la propietaria del establecimiento en cuestión.

#### IV.- EXCEPCIONES:

Con la anterior contestación el demandado a través de su apoderada judicial propuso las excepciones de mérito de "INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, CONTRATO REALIDAD Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, ACCION TEMERARIA CONSTITUTIVA DE LA CONDUCTA PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL". De la misma se le corrió traslado a la actora, quien oportunamente las describió, como se verá a continuación:

**INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que: "La actora argumenta como causal de terminación del presunto contrato de vivienda urbana que el arrendatario GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, incumplió las cláusulas, PRIMERA, TERCERA Y QUINTA del mismo, señalando la cláusula primera que el arrendatario se obliga a pagar el goce del inmueble el canon o renta estipulada, y el señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento del local comercial rentado por la demandante STELLA SANCHEZ, y que ante la negativa de recibir el pago del canon, a fin de no incurrir en mora, este los ha venido pagando mediante depósitos ante el Banco Agrario y ha realizado los incrementos correspondientes al canon de arrendamiento. En la casual tercera es la destinación del inmueble, que consiste que el arrendatario se compromete a darle el uso para vivienda de él y su familia, ni ceder ni subarrendar, indicando que no se trata de un arrendamiento de vivienda urbana como de manera engañosa lo pretende hacer valer la parte demandante, por lo que no se configura la referida causal por cuanto resulta lógico que el arrendatario no podría darle una destinación de vivienda urbana cuando se trata de un inmueble destinado desde un inicio a uso mercantil el cual se encuentra comercialmente acreditado en el mercado, es decir se trata de un local comercial y el subarrendó del local contiguo al suyo y que hace parte integral del inmueble a él rentado, esto ha sido con plena autorización de la arrendadora, tal como se demuestra con los contratos de arrendamiento que se allegan al plenario. La cláusula quinta trata sobre la reparaciones locativas, y el demandado no ha realizado ninguna adecuación que afecte estructuralmente el inmueble, solo se ha limitado a realizar adecuaciones locativas necesarias para la conservación del inmueble, pues el demandado le ha propuesto en varias oportunidades su deseo de embellecer el inmueble pero la demandante siempre se ha negado a autorizarlo, lo cual ha sido respetado por el arrendatario, por tanto las aseveraciones realizadas por la parte actora, resultan falaces, temerarias e infundadas, toda vez que no allega al proceso prueba alguna de sus afirmaciones.

Respecto a esta excepción manifestó la actora lo siguiente: Que es evidente que el contrato firmado por las partes y el cual es objeto de controversia en este litigio, se refiere en todas y cada una de sus partes a un contrato de vivienda urbana contrato que ha sido manejado inequívocamente por el arrendador en cuanto a dispuesto del inmueble para un objeto diferente al contratado y que desde el inicio la propietaria alquiló el inmueble con finalidad de vivienda urbana. Y que el arrendatario se ha beneficiado de manera arbitraria modificando los espacios generando un local adicional que subarrendando en varias ocasiones, que aunque se aporta contrato de los subarrendamiento con nota al margen de conocimiento de la propietaria este no es el procedimiento que debía realizar para sub arrendar este local, pues actúa el demandado como propietario del inmueble, además queda claro que el demandado hizo adecuaciones que modificaron la estructura del inmueble y que estas no fueron autorizadas por la dueña,

adecuaciones que no corresponden a enlucimiento y embellecimiento del inmueble.

**CONTRATO REALIDAD Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que el 1 de noviembre de 2020, al demandante STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ Vendió al señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, el establecimiento de comercio denominado el "viejo trapiche" el cual fue registrado mediante matrícula mercantil No 554825-2, de fecha 27 de febrero de 2001, registrándose como domicilio principal y lugar de notificación la carrera 4 # 13-02 del barrio bolívar del Municipio de Yumbo, y señalándose como nombre del propietario del mismo al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ y por motivos personales este cancelo la matrícula mercantil, no obstante lo anterior y toda vez que el demandado continuo con su actividad mercantil en su establecimiento de comercio denominado " el viejo trapiche" el día 29 de marzo de 2006, matriculando nuevamente su establecimiento de comercio el cual ha renovado cada año, realizando las últimas de ellas el 13 de febrero de 2019 que la señora STELLA SANCHEZ desde la fecha que enajeno el establecimiento de comercio a favor del señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ y toda vez que el local comercial donde se encuentra ubicado es de propiedad de la demandante, dicha señora ha celebrado diferentes contratos de arrendamiento con el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, tanto verbales como escritos sin solución de continuidad.

Teniendo en cuenta que el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ ostenta la calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la carrera 4 # 13-02 del barrio bolívar del Municipio de Yumbo desde hace 19 años, donde ha funcionado desde entonces el establecimiento de comercio denominado el "viejo trapiche" la legislación comercial Colombiana le otorga el derecho de renovación del contrato de arrendamiento de dicho local comercial, incluso sin que deba suscribirse periódicamente contrato escrito, como se ha venido realizando toda vez que las condiciones contractuales siempre serán las mismas, excepto las relativas al precio del canon de arrendamiento y su reajuste anual, las cuales se deben ajustar a los parámetros establecidos para tal efecto por el Gobierno Nacional, así lo establece el artículo 518 del código de comercio. Que por lo anterior y teniendo en cuenta que la arrendadora indujo con maniobras engañosas al demandado para que suscribiera el formato VV 05577374 minerva de " contrato de arrendamiento de vivienda urbana" este resulta ineficaz toda vez que teniendo en cuenta los contratos de LOCAL COMERCIAL que le antecede y las evidencias de la existencia del local comercial desde hace más de 20 años , existe primacía de la realidad frente a la formalidad, es decir que se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO COMERCIAL y no de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, como pretende la actora hacer Parecer.

Sobre esta excepción expresa la demandante: Tal como lo expresa la parte demandada se estableció en el inmueble un establecimiento de comercio que funcione y funciona en el inmueble que fue destinado para vivienda urbana desde el inicio del arrendamiento y aunque la propietaria en los años 2013, 2014, 2015 y 2016, se le dio el trato de arrendamiento comercial y que este fue renovado en sus términos legales, también es cierto que este contrato fue renovado en los años 2017, 2018 y 2019 como un contrato escrito de vivienda urbana que el demandado acepto, firmo e inclusive autentico su firma plasmada ante la Notaria Primera de Yumbo, junto con la propietaria del inmueble. Aceptando así todas las condiciones y clausulas suscritas por las partes.

**ACCION TÉMERARIA CONSTITUTIVA DE LA CONDUCTA PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que es preciso señalar que la parte actora es concedora que sobre el inmueble

que se pretende restituir desde el mismo momento que se pactó al venta entre la señora STELLA SÁNCHEZ y el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, del establecimiento de comercio " el viejo trapiche" el 1 de noviembre de 2000, ella adquirió la calidad de arrendadora por ser la propietaria del inmueble donde funciona el local comercial, conservándose hasta ahora la categoría del contrato de arrendamiento de local comercial, resultando evidente que la parte actora pretende desconocer derechos adquiridos al señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, haciendo parecerse que se trata de un contrato de vivienda urbana toda vez que el Código de Comercio regula y otorga unos derechos o prerrogativas al arrendatario que lleve dos años o más como tal en el inmueble destinado a uso comercial como es el derecho de prórroga o renovación del contrato de arrendamiento de uso comercial condicionándolo para el ejercicio del mismo produciéndose una acción temeraria que puede colegirse de una seria de evidencias que se detalla a continuación: que la señora STELLA SÁNCHEZ es concedora de la existencia del contrato de local comercial, pues ella era la antigua propietaria del establecimiento de comercio el VIEJO TRAPICHE, la señora STELLA SÁNCHEZ le envió el 18 de agosto de 2018 al demandado aviso de desahucio con seis meses de anticipación de conformidad al artículo 518 del Código de Comercio, norma aplicable para el contrato de arrendamiento de local comercial, la referida señora ha suscrito contratos de arrendamiento de local comercial desde el año 2000, sobre el inmueble destinado a uso mercantil ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Municipio de Yumbo, por lo anterior es claro que la parte actora pretende inducir al despacho en error, a fin de obtener una sentencia judicial que declare la terminación del contrato de arrendamiento y ordene la restitución del inmueble incurriendo en un conducta punible señalada en el artículo 453 del código penal colombiano.

Frente a esta excepción la actora quien manifestó que no existe mala fe, ni dolo ni temeridad, ni fraude procesal, en cuanto desde la presentación de la demanda se informó que en el inmueble se encontraba funcionando un establecimiento de comercio, situación que ya se había dejado en claro con el demandante pues se había firmado un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que es totalmente legal y que fue aceptado por las partes en su momento y que no se ve como una mujer adulta mayor pueda atemorizar, constreñir o inducir al demandado de alguna forma a firmar documento alguno.

#### **V.- LAS PRUEBAS:**

Demandante: Como Documentales, se allego entre otras el contrato de arrendamiento de vivienda urbana objeto de este proceso (ver documentación que obra a fls. 2 al 25 del expediente. En cuanto a la testimonial, solicito las declaraciones de los señores JOSE FERNANDO SANCHEZ, LEYDI DIANA SANCHEZ y JAIRO PEREA. Al igual que solicito el interrogatorio del demandado.

Demandado: Como Documentales allegó copias de consignaciones varias de los cánones de arrendamiento en el Banco Agrario, copia de factura de servicios públicos, certificado de existencia y representación del establecimiento comercial "el viejo trapiche", notificación de desahucio de agosto 18 de 2018, original del contrato de arrendamiento de septiembre 1 de 2017, suscrito entre STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ y GUILLERMO GUZMAN GOMEZ (ver fls.36 al 50 y 65 al 137 del expediente). Respecto a testimonial, solicito las declaraciones de los señores FRANCISCO ANTONIO GUZMÁN y GISEL PUERTA.

Como pruebas de oficio el interrogatorio de la demandante STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ

## **VI.- ACTUACION PROCESAL:**

La demanda origen de este proceso correspondió por reparto a este juzgado, admitiéndose mediante Interlocutorio No.2285 de octubre 1 de 2019 , de la cual se notificó por conducta concluyente el demandado, y como quiera que la pasiva presento sus excepciones de mérito dentro del término legal, mediante fijación en lista el 11 de diciembre de 2019 se corrió traslado, por lo que se convoca a la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. y decretando las correspondientes pruebas, a través de interlocutorio No. 2838 de diciembre 18 de 2019 y debido a la pandemia del Covid 19 se fijó nueva fecha para la referida audiencia para el día 16 de diciembre de 2020, mediante interlocutorio No. 899 de julio 17 de 2020, por lo que una vez llegada la fecha y hora se procede a la realización de la referida audiencia, en la cual se evacuo las etapas de conciliación, saneamiento, interrogatorio de las partes intervinientes y fijación del litigio, evacuación de las pruebas, alegatos de conclusión, se enuncio el sentido del fallo de conformidad con el art. 373 del C.G.P., profiriéndose dentro del término señalado en dicha norma el presente fallo escritural.

## **VII.- LOS ALEGATOS:**

La Demandante:

Solicita a través de su procuradora judicial, se profiera sentencia donde se acojan las pretensiones de la demanda, denegando las excepciones y las peticiones formuladas en la contestación por su improcedencia. Dice que todos los hechos alegados en la demanda fueron probados: que aparece probada la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que el mismo no fue tachado ni redarguido de falso, de lo que se colige que es ley para las partes. Agrega que se probó el subarrendó y las modificaciones de la edificación sin autorización de la demandante.

El Demandado:

Mediante su apoderada judicial, manifiesta que la demandante ha procurado a toda costa, con temeridad y mala fe que el señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ le restituya el local comercial objeto de la demanda, queriendo evadir los derechos de un comerciante como es el arrendatario y procede a realizar un recuento de lo que constituye la situación anterior al debate procesal y probatorio. Dice que el arrendador envió una carta de desahucio al arrendatario, fundada en el artículo 518 del C. de Co., norma que establece el derecho del arrendatario a que se le renueve el contrato y las razones en que no procede la renovación, situaciones que para la época de la carta no correspondían a la realidad contractual, razón por la cual el demandante tenía que construir una causal para que el demandado diera motivo a que se diera por terminado el contrato y es así como lo induce en error y le hace suscribir un contrato de vivienda urbana cuando realmente se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial. Recalcando por lo tanto sobre la prosperidad de las excepciones presentadas.

## **VIII.- CONSIDERACIONES:**

1. Es de advertir que en el presente caso se cumplen los presupuestos procesales como son la demanda en forma, competencia del Juez, capacidad por ser parte y la capacidad procesal; requisitos estos que determinan la constitución válida para la relación jurídico-procesal.

2.-Por otro lado, se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso y consensual, lo primero en cuanto se obliga

al arrendatario a pagar por el uso o goce de una cosa y al arrendador a entregar la cosa en estado de ser usada con el uso o goce por el que paga el arrendatario; es oneroso, porque ambos se benefician de él y es consensual porque basta el acuerdo de voluntades para que se pueda determinar las existencias del contrato. La prueba sumaria del contrato de arrendamiento allegado por la parte actora llena a satisfacción las exigencias del Art. 384 del C.G.P.

3.- Como quiera que en este caso se pretende la restitución del inmueble ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, se trata de un local comercial donde funciona el establecimiento de comercio denominado "el Viejo Trapiche" arrendado por la señora STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ, al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, quien presento excepciones de mérito, por lo que deben examinarse y resolverse estas.

#### **A.- MARCO NORMATIVO:**

Artículo 384 del Código General del Proceso.  
Artículos 1496, 1498, 1973, C. Civil  
Artículos 515, 516, 518 al 523 C. de Co.  
Artículos 9, 10 Ley 820/03

#### **B.- PROBLEMA JURÍDICO:**

Al analizar los medios probatorios allegados y confrontados con la demanda, la contestación tanto en sus hechos como en las pretensiones y las excepciones, surgen la siguiente pregunta que constituye el problema jurídico:

¿Se encuentra acreditada las causales alegada por la demandante sobre las modificaciones de la edificación sin autorización de la demandante, cambio de la destinación del contrato de vivienda urbano para local comercial y subarrendando el local adyacente?

#### **C.- HECHOS Y PRUEBAS RELEVANTES:**

Las causales alegadas por la parte actora para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento consisten en  
CAMBIO DE DESTINACION DEL CONTRATO,  
SUBARRENDÓ y  
MODIFICACIONES DE LA EDIFICACIÓN SIN AUTORIZACIÓN.

#### **EL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento es un acuerdo en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado llamado canon, tal como lo pregona el artículo 1973 del C. Civil.

Los doctrinantes colombianos, siguiendo las voces de nuestro Código Civil señalan que el contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, porque se perfecciona cuando las partes convienen en el objeto y en el valor de canon; es bilateral porque las dos partes se obligan recíprocamente; es oneroso porque tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes; y es además conmutativo porque lo que el arrendador otorga al inquilino se mira como equivalente a lo que éste debe dar a título de canon (art. 1496-1498 C.C.)

Debe además dejarse claramente establecido que si bien es cierto que el contrato de arrendamiento en sus aspectos jurídicos esenciales se rige por el C. Civil colombiano, en nuestro país la realidad tangible es que actualmente existen tres modalidades de contrato de arrendamiento de inmuebles: en primer lugar, el contrato de arrendamiento destinado para vivienda urbana, con régimen especial consagrado en la Ley 820 de 2003 y los decretos que la adicionan o complementan; en segundo lugar, el arrendamiento de bienes destinados a los establecimientos de comercio, que se rige también con una legislación puntual y específica consagrada en el artículo 516 y ss del C. de Co.; y finalmente, el arrendamiento de predios rurales destinados a actividades agrícolas e industriales, cuya legislación, en principio, sigue siendo la del Código Civil con algunas modificaciones.

En el caso que nos ocupa, tenemos pues que se trata de una relación contractual de arrendamiento de un local ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo para establecimiento de comercio donde la señora STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ dio en tenencia al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ por un canon mensual de \$1.180.000 que inició el 1º de septiembre de 2017 (fl. 4 a 9 C-ppal) y por ende se rige principalmente por el estatuto mercantil, de lo que da fe la actividad comercial que se desarrolla en dicho inmueble y el registro mercantil del establecimiento de comercio allí ubicado; no obstante aparezca firmado por las partes el contrato de vivienda urbana objeto de la demanda que nos ocupa, consideración que encuentra fundamento en la siguiente doctrina:

*"El Código Civil Colombiano define en el artículo 1973, el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "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." La concepción que tiene el Código Civil Colombiano del Contrato de Arrendamiento es muy amplia, puesto que de la definición legal transcrita se infieren diversas modalidades de contrato, como son, el arrendamiento de cosas, de criados domésticos, confección de obra material, arrendamiento de servicios inmatrimoniales y de transporte. Hoy en día, se ha diferenciado plenamente la Naturaleza Jurídica de cada una de estas figuras contractuales y se distingue entre la utilización del trabajo humano y la utilización de los bienes materiales, dándole al primero un tratamiento acorde con la dignidad humana, y circunscribiendo doctrinalmente el contrato de arrendamiento a cosas o bienes materiales, únicamente. La ejecución de obras y la prestación de servicios materiales y de transporte, no se consideran ya como formas o modalidades del contrato de arrendamiento, sino que revisten una naturaleza jurídica propia y autónoma, independientes de la definición de Contrato de Arrendamiento que trae el Código Civil expedido en el año de 1887 (más de cien (100) años). 208 DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS 2. INMUEBLES OBJETO DEL REGIMEN COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO: Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio tratan el arrendamiento sobre inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, y tienen como finalidad tales artículos el proteger a los arrendatarios de un inmueble donde funcione uno de estos establecimientos. El Código de Comercio en su artículo 515, define el Establecimiento de Comercio como "un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa". A su vez, el artículo 516 ibídem, en su ordinal quinto (5o. ), establece que forman parte de un establecimiento de comercio, salvo estipulación en contrato. "... 5o. Los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendamiento ... " Las normas sobre arrendamiento de locales comerciales tienen un tratamiento evidentemente proteccionista del propietario del establecimiento prueba de ello es*

su ubicación en el Código de Comercio, por cuanto se encuentran ubicadas en el capítulo lo., del título lo., del libro 3o; capítulo que se denomina "Establecimientos de Comercio y su Protección Legal". Aunque se habla de Arrendamiento de Locales Comerciales, en estricta lógica y técnica jurídicas debería hablarse más bien de inmuebles destinados a la explotación económica de establecimientos de comercio, puesto que no puede predicarse que un local, sea de por sí, "comercial" o no. Aquí prima el factor subjetivo, la intención de las partes contratantes de darle a un local determinado una explotación con un establecimiento de comercio.

**ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.** Para ser arrendatario de un local comercial, no es indispensable tener la calidad de comerciante mediante la inscripción en el Registro respectivo de la Cámara de Comercio; es fundamental que ese contrato de arrendamiento, forme parte de un establecimiento de comercio en donde se estructuren los fines de la Empresa, entendiéndose por esta "toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios", según lo preceptúa el artículo 25 de nuestro Estatuto Mercantil. Reiteramos entonces, que la expresión "local comercial" no hace referencia a las cualidades intrínsecas del inmueble, sino que esta expresión debe entenderse como "un bien inmueble en el que se está ejercitando la explotación económica de un establecimiento de comercio". Algunas cooperativas, en nuestro medio, aunque no son comerciantes ejercían actividades mercantiles en ventas de víveres, vestidos y drogas al público en general. En cuanto al arrendamiento de estos locales, no es dable diferenciar entre inmuebles urbanos y rurales. **Están amparados por la regulación especial del Código de Comercio todos los inmuebles ubicados en cualquier parte del territorio colombiano, que sirvan de soporte físico a un establecimiento de comercio. Los inmuebles cuya destinación es mixta, es decir, que sirven de soporte físico a un establecimiento de comercio y, a su vez, a una finalidad diferente, como habitación familiar, o destinada para el ejercicio de profesiones liberales, etc., consideramos razonable, a falta de norma, que debe determinarse qué área del inmueble está destinada a la explotación del establecimiento de comercio, y destinada a otras actividades; si resulta mayor la primera, será aplicable la normatividad mercantil, y si lo fuere la segunda, la legislación aplicable sería la establecida en el libro 4o., título 26 del Código Civil.** (Negrilla del Juzgado).

**NORMATIVIDAD RECTORA** Este contrato está sujeto en cuanto al régimen legal aplicable, a las siguientes normas: a) Normas generales sobre el contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil. b) Normas particulares relativas al arrendamiento de Almacenes contenidas en el Código Civil. c) Normas del Código de Comercio; especialmente las consagradas en los artículos 518 a 524. Estas normas se aplican preferencialmente a las civiles en cuanto haya oposición o disparidad entre ellas, por ser normas especiales a un bien mercantil y a una regulación propia y posterior en el tiempo. En el Código de Comercio no hay una regulación de contratos de arrendamiento de locales comerciales (como figura independiente y autónoma de naturaleza mercantil; por esto se hace necesario acudir en subsidio, a la legislación civil (artículo 822 del C. de Co.)<sup>1</sup>

Por otro lado, para efecto de la procedibilidad de dar curso a la contestación de la demanda y excepciones propuesta se debe tener en cuenta lo narrado en la demanda y lo expuesto por la parte demandada. Por tanto según los hechos narrados en la demanda y lo que aparece pactado en el contrato, el canon debía cancelarse dentro de los cinco primeros días de cada período mensual, es decir, los primeros cinco días de cada mes calendario. Según reza en el contrato, en las cláusulas adicionales, el pago debía realizarse en la la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo.

<sup>1</sup> "ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES". Carlos Alberto Velásquez Restrepo Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana, pgs.207 a 210.

De la prueba documental aportada tanto por el demandado (fls. 61 y 62 del expediente,) como de la alegada por la demandante (fl. 124 del expediente) se aprecia que el canon correspondiente al período del 1 de junio al 30 de junio de 2018 se consignó e l5 de junio de 2018; el período comprendido entre el 1 y el 31 de julio se consignó el 01 de julio de 2018.

Aduce el apoderado del demandado que éste pagó los cánones en esas fechas mediante consignación ante el Banco Agrario de Colombia Sucursal Cali debido a que la arrendadora no acepto recibir el pago de los cánones como era la costumbre. Pues bien, independientemente de la situación que se hubiere presentado en las relaciones contractuales entre las partes, lo cierto es que el contrato es ley para las partes, y el inquilino estaba obligado a cancelar los cánones en el tiempo y lugar acordados.

Establece el artículo 10 de la Ley 820 de 2003:

**"ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario **deberá cumplir su obligación consignando** las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno. (Negrillas fuera del texto)

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario".

La norma en cuestión es imperativa, de orden público y no admite excepciones. La obligación del arrendatario era proceder a consignar los cánones de arrendamiento en la entidad bancaria correspondiente dentro de los primeros cinco días de cada mes y contaba con cinco días más después de la consignación para enviar el recibo al arrendador por correo certificado. De tal manera que dichos pagos se realizaron ceñidos a la citada norma y se han seguido consignando a órdenes del Juzgado y con destino al presente proceso para seguir siendo escuchado el demandado en este proceso.

Lo anterior es bueno tener en cuenta por las razones antes dichas; y como quiera que en principio se habló sobre la causal de la mora pero en la fijación del litigio se concretó en las tres causales estudiadas y así se dejó plasmado en las alegaciones de conclusión.

Aclarado lo anterior, se hace preciso centrar la atención de esta instancia judicial en los medios exceptivos propuestos por la parte demandada de **INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL EL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, encaminada a demostrar que el contrato vigente es comercial y no de vivienda urbana. Ya que manifiesta el demandado que el mismo no obedece a la realidad contractual, y que es producto de las maniobras engañosas ejercida por parte de la arrendadora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, pues del recaudo probatorio se observa que el contrato de arrendamiento efectivamente es de vivienda urbana y data de septiembre 1 de 2017, pero extrañamente se alquiló para vivienda en donde ya existía un local comercial donde viene funcionando desde hace más de 20 años el establecimiento de comercio denominado **EL VIEJO TRAPICHE**, que fue de propiedad de la demandante **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** y que le vendió al demandado **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, Según se observa en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que obra a folio 100 del expediente, donde se indica que licores el **VIEJO TRAPICHE** con matrícula No 384507-2 de septiembre 22 de 1994, fue propiedad de la demandante **ESTELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** y del señor **JAIME ALBERTO SANCHEZ SANCHEZ**, y que dicho establecimiento funcionaba en la dirección carrera 4 # 13-02 de Yumbo, misma dirección del contrato de arrendamiento base de la presente acción, igualmente obra a folio 101 certificado de cancelación de matrícula inmobiliaria expedida por la misma Cámara de Comercio, donde se cancela la matrícula del establecimiento **EL VIEJO TRAPICHE**, quien sigue funcionando en la misma dirección y es ya de propiedad del demandado, **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, y obra a folio 102 un nuevo certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Cali, donde certifican que el señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ** matriculó nuevamente el día 29 de marzo de 2006 el establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE**, y se encuentra en la misma dirección objeto del contrato de arrendamiento objeto de esta acción, carrera 4# 13-02, y desde esa fecha hasta la actualidad se puede apreciar que el propietario del establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE** sigue siendo el mismo demandado **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ** y que funciona en el mismo local ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, igualmente obra a folio 120 del expediente, uso del suelo expedido por el Departamento de Planeación Municipal que data del 26 de abril de 2006, donde el nombre del establecimiento de comercio es **EL VIEJO TRAPICHE** y está en la misma dirección carrera 4#13-02 del Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, también se aprecia confesión por parte de la actora cuando a través de su apoderada judicial manifiesta al descorrer el traslado de las excepciones, lo siguiente: *“ tal y como lo expresa la parte demandante y su apoderada se estableció en el inmueble un establecimiento de comercio que funcione y funciona en el inmueble, que fue destinado por las partes VIVIENDA URBANA desde el inicio del arrendamiento, y que aunque la propietaria en años*

de 2013, 2014, 2015 y 2016 le dio trato de arrendamiento comercial y que este fue renovado en sus términos legales, también es cierto que este fue renovado en el año 2017, 2018 y 2019 como un contrato escrito y nominado como es un contrato de vivienda urbana..." (sic); obran los testimonios de la parte demandante: **JOSE FERNANDO SANCHEZ**, hijo de la de la señora **ESTELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, quien manifiesta que el arrendamiento data de más de 19 años y que desde un principio fue para vivienda y negocio, que este era un estanco, que se llama igual al que tenía su mamá, que su mamá le arrendo al señor **GUZMÁN GÓMEZ** y le vendió unas vitrinas y unas cajas de cerveza, que el demandado le realizó al inmueble adecuaciones sin autorización de su progenitora como son la colocación de 2 puertas corredizas más y batería sanitaria, y que la demandante no ha consentido en el subarriendo que ha realizado el demandado, que a raíz de ello, desde el 2017 se le solicitó el inmueble con 6 meses de antelación; **LEYDI DIANA SANCHEZ**, sobrina de la demandante, manifiesta que el contrato de arrendamiento data desde hace bastante tiempo y el objeto del mismo fue para vivienda, y que el demandado incluyó un estanco y realizó cambios en el inmueble y lo subarrendó en varias oportunidades sin autorización de la demandante, siendo el caso que una firma que aparece en el contrato de subarriendo no es de la demandante; en cuanto al testimonio del señor **JAIRO PEREA**, inquilino de la demandante, quien ocupa el segundo piso del inmueble a restituir; no obstante a que su declaración no aportó mayor información al proceso, dado su nerviosismo y lo poco entendible de sus palabras, se logró extractar de lo manifestado que el inmueble objeto de este proceso fue habitado por el demandado y su familia, desde hace bastante tiempo, pero que en el funciona también una venta de licores.

En el interrogatorio vertido por la demandante **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** manifiesta que el demandado vive allí hace más o menos 19 años, que ella antes tenía en ese sitio que era su casa, un establecimiento de comercio, cuyo objeto consistía en una licorera, llamada "Licores Viejo Trapiche", que ella no le vendió el establecimiento de comercio al demandado, que al alquilarle el inmueble al demandado para vivienda el colocó un estanco con el mismo nombre del de ella; que ella requiere el inmueble para vivir, debido a circunstancias personales, que el referido contrato de arrendamiento ha tenido varios cambios en el transcurso del tiempo, siendo el caso que en el 2013, se cambió a comercial y después a vivienda.

En cuanto a los testimonios de la parte demandada, tenemos los de **FRANCISCO ANTONIO GUZMÁN** y **GISEL PUERTA**, hermano el primero y esposa la segunda del demandado, los cuales manifiestan que la señora **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** y su esposo el señor **JAIME ALBERTO SÁNCHEZ** eran los propietarios del establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE** que funciona en el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Barrio Bolívar de Yumbo, establecimiento que funciona en el inmueble que se pretende restituir y el cual hace parte del establecimiento de comercio, que posteriormente fue vendido al señor **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ**, y que siempre ese sitio ha estado destinado a local comercial que desde que lo conocen funciona el establecimiento de comercio el Viejo Trapiche, aunque en principio también fue habitado por parte del señor **GUZMÁN GÓMEZ** y su familia, que después del nacimiento de su hijo, establecieron su vivienda en otro lugar y dejaron exclusivamente para establecimiento de comercio el inmueble en cuestión; de esto hace más de 10 años.

El demandado **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ** en interrogatorio vertido manifestó que siempre el contrato de arrendamiento ha sido de local comercial y que mediante maniobras engañosas la demandante **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** le hizo firmar el contrato objeto de este proceso, pues él le indicó que el formato sobre el cual se firmaba era de vivienda urbana y no comercial a lo que le respondió la señora Sánchez que se tuviera tranquilo que era solo un formato pero que el inmueble seguía destinado a local comercial y que con autorización de

la señora Sánchez se subarrendó el local contiguo el cual hace parte del inmueble objeto de restitución a JEI MOTOS YUMBO, con concepto de uso del suelo expedido el 30 de julio de 2015, ubicado en el local contiguo, dirección calle 13 No 4-07 Barrio Bolívar de Yumbo, ( ver fl. 50), certificado de Cámara de Comercio de JEI MOTOS YUMBO, dirección calle 13 No 4-07 Barrio Bolívar de Yumbo, y fecha de matrícula mercantil 20 de junio de 2018.

Nótese que toda la documentación relacionada en el acervo probatorio data de fechas anteriores al contrato de arrendamiento base de la presente acción pues el contrato es de fecha 1 de septiembre de 2017 y el establecimiento de comercio El Viejo Trapiche se matriculó en el año de 1994 y fue matriculado nuevamente por el demandado GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ en el año 2006, y siempre ha funcionado en el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 pagando renta por contrato de local comercial a la señora STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ, quien fue quien le vendió el establecimiento de comercio al demandado y desde que se lo vendió siempre ha funcionado en el mismo lugar, igualmente se tiene que el demandado ha venido pagando de manera oportuna los cánones de arrendamiento junto con sus reajustes periódicos, reafirmando la referida prueba documental los interrogatorios vertidos por las partes y los ya citados testimonios. Lo que da certeza que el contrato de arrendamiento existente entre las referidas partes, realmente corresponde a un contrato de arrendamiento de local comercial y no a uno de vivienda urbana como lo pretende hacer valer la parte actora, por lo que considera esta agencia judicial que el contrato de arrendamiento adjunto a la demanda no es el que se está ejecutando actualmente, pues este siempre ha sido de naturaleza comercial, aunque en principio también fue utilizado como vivienda del demandado y su familia, pero de acuerdo a la normatividad estudiada y la doctrina traída a este fallo, permite inferir la naturaleza comercial del contrato vigente; pues cuando se realizó la inspección judicial este despacho judicial pudo constatar que el mismo funciona el prenombrado establecimiento de comercio y el inmueble está distribuido para la implementación de local comercial y no de vivienda urbana. Razones suficientes estas, por las que prosperan las excepciones de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL; y con fundamento en el artículo 282 del CGP, esta instancia judicial se abstiene de pronunciarse sobre las demás excepciones.

#### **IX.- CONCLUSIÓN:**

Así las cosas, se infiere que no han de prosperar las pretensiones de la demanda, más si prosperan las excepciones de mérito de la parte demandada de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

#### **X.- DECISIÓN:**

Acorde con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO VALLE administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:**DECLARAR prosperas las excepciones de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, propuesta por la pasiva,

absteniéndose esta instancia de pronunciarse de fondo sobre las demás excepciones planteadas por ésta.

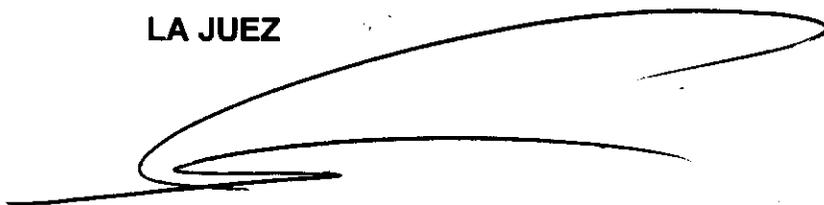
**SEGUNDO:** DENEGAR las pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** CONDENAR EN COSTAS del proceso a la parte demandante y en favor de la demandada. Fijar desde ahora como agencias en derecho la suma de ochocientos mil pesos (\$800.000, 00) M/Cte. Tásense por secretaria.

**CUARTO:** Notificar la presente Sentencia conforme al artículo 295 del C.G.P.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE.**

**LA JUEZ**



**MYRIAM FATIMA SAA SARASTY**

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 5

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

A despacho de la señora Juez, con el presente memorial. Sírvase proceder de conformidad.-

Yumbo, Marzo 24 de 2021.-

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN  
Secretario.-

Interlocutorio No. 514 .-  
Ejecutivo  
Radicación 2016 - 0380- 00.-  
Renuncia Poder.-

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.  
Yumbo, Valle, Marzo Veinticuatro De Dos Mil Veintiuno

En virtud a que el Dr. **HUMBERTO ESCOBAR RIVERA** cumplió con indicado por el Inciso 3 del Art 76 del C. G del Proceso, respecto a la comunicación enviada a la a su poderdante con relación a la renuncia al poder otorgado por la entidad **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.** en el escrito que antecede se,

RESUELVE:

**ADMITASE** la RENUNCIA del poder conferido al Dr. **HUMBERTO ESCOBAR RIVERA** Como apoderada judicial de la entidad **CENTRAL DE INVERSIONES S.A**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 3º del Art. 76 del C.G.P., la renuncia no pone término al poder sino cinco (05) días después de presentado el memorial de renuncia acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido

Notifíquese  
La Juez.

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY.-

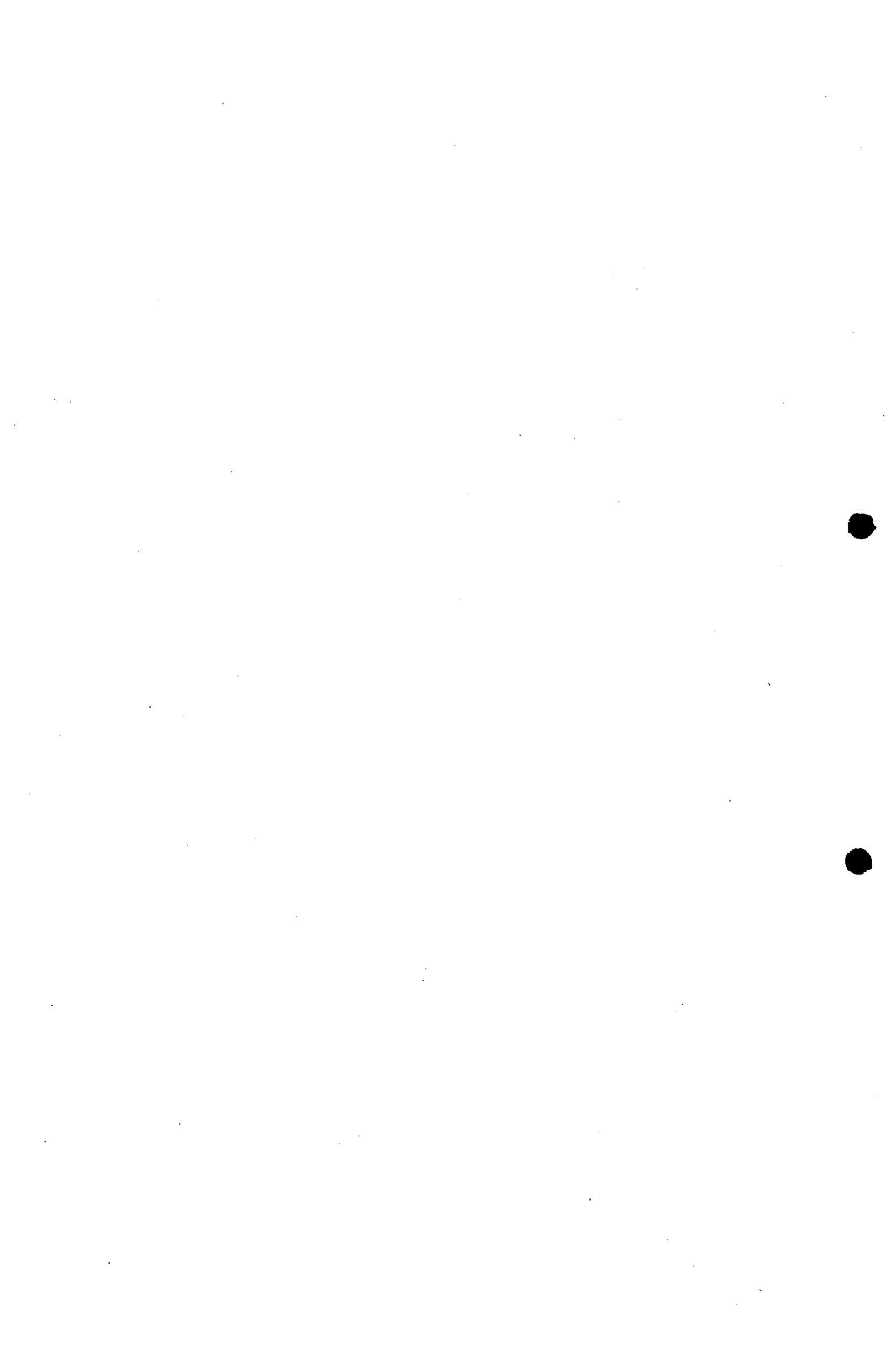
JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

@



Constancia De Secretaria

A despacho de la señora Juez con el presente proceso. Sírvase proceder de conformidad.  
Yumbo, Marzo 24 de 2021

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN  
Secretario

Interlocutorio No. 512  
Radicación 2016 - 00297. -  
Dto medidas

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Yumbo, Marzo Veinticuatro de Dos mil Veintiuno

Dentro del presente proceso Ejecutivo adelantado por **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA NIT 800037800-8** en contra de **VICTOR ALFONSO DIAZ OCAMPO C.C. No. 1.118.295.529** como quiera que lo solicitado es pertinente con relación a la solicitud de embargo de cuentas, el Juzgado,

DISPONE:

1.- **DECRETAR** el embargo y retención de los dineros que a cualquier título posea **VICTOR ALFONSO DIAZ OCAMPO C.C. No. 1.118.295.529** en las entidades bancarias que se enuncian en el acápite de medida cautelar

2. **OFICIESE** a los señores Gerentes de las entidades, para el cumplimiento de las medida solicitada cuenta de depósitos títulos judiciales **Nro. 768922041002** por intermedio del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA** oficina principal de Cali. Límite del embargo \$ 14.000.000.oo

NOTIFÍQUESE

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY  
Juez

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

@



**SECRETARIA.-** A Despacho de la señora Juez para proveer.  
Yumbo, 15 de marzo de 2021.  
El Secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN No. 0162**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO**  
**768924003002-2018-00621-00**

Yumbo, quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Mediante escrito que antecede, el apoderado judicial del demandado NESTOR RAMIREZ OICATA solicita al Despacho contemplar la reducción de embargos por excesivos, conforme lo dispone el art. 600 del C.G.P., toda vez que además de encontrarse embargado el predio que generó la deuda y que se encuentra ubicado en la PARCELACIÓN SANTILLANA DE LOS VIENTOS, donde el ejecutado es copropietario junto con los otros demandados, el cual se encuentra avaluado en \$100.000.000, también se encuentran embargados sus dineros en entidades bancarias por valor de \$59.000.000 y un CDT por la suma de \$20.000.000, lo cual le estaría generando graves perjuicios según aduce.

Así mismo, el togado desiste de los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos en enero 15 de 2020 y septiembre 28 de 2020, con el fin de que se le dé celeridad a la reducción de embargos.

Vistas las peticiones que anteceden y toda vez que revisado el Portal de Títulos del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, figuran depositados en este Despacho Judicial la suma de \$6.1086.303,40 a nombre del ejecutado RAMIREZ OICATA, se,

**RESUELVE:**

- 1.- **REQUERIR** a la parte demandante para que en el término de cinco (5) días hábiles, se pronuncie sobre la petición de reducción de embargos, conforme lo prevé el art. 600 del C.G.P.
- 2.- Téngase por **DESISTIDOS** los Recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos en enero 15 de 2020 y septiembre 28 de 2020, presentados por el apoderado del demandado NESTOR RAMIREZ OICATA.

**NOTIFÍQUESE.**  
**( LA JUEZ,**

**MYRIAM FÁTIMA SAA SARASTY**

maral

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>61</u>	de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha:	<u>25</u> MAR 2021
ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN Secretario	



**SECRETARIA.-** A Despacho del señor Juez para proveer.

Yumbo, 17 de marzo de 2021.

El Secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 525**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO**  
**768924003002-2021-00078-00**

Yumbo, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Presentada en debida forma la demanda **VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, presentada por el señor **JAIME REYES TOVAR**, contra las señoras **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO, PERSONAS INCIERTAS e INDETERMINADAS**, se observa que la misma reúne los requisitos establecidos en el artículo 375 y ss., del Código General del Proceso, por lo cual el Juzgado,

**RESUELVE:**

**1.- ADMITIR** la presente demanda mediante la cual pretende adquirir el demandante por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el inmueble Rural, lote de terreno denominado **LAS CANOAS, ÁREA de 66 Hectáreas, 2.480 m<sup>2</sup>**, ubicado en el corregimiento de **MONATAÑITAS**, del municipio de Yumbo, distinguido bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-28222**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con número predial **0002000000020108000000000**.

**2.- TRAMITARSE** conforme a lo dispuesto en el artículo 375 del C.G.P.

**3.-** De la demanda y sus anexos dese traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días, por tratarse de un proceso de **MENOR CUANTIA**, acorde con la estimación que se ha hecho en la demanda y el avalúo catastral que consta en el certificado aportado.

**4.- ORDENAR** la Inscripción de la Demanda, sobre los inmuebles distinguidos bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-28222** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de propiedad de las demandadas **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO**. Oficiese.

**5.- ORDENAR** el emplazamiento de las señoras **TEODORA DORADO OSORIO, MIRYAN DORADO OSORIO, MARICEL DORADO OSORIO, ROCIO DORADO OSORIO, YESID DORADO OSORIO, BETTY DAVIS DORADO OSORIO, DIEGO DORADO OSORIO, HAROLD DORADO OSORIO, PERSONAS INCIERTAS e INDETERMINADAS**, y de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, para lo cual se procederá a dar cumplimiento



por la parte interesada al artículo 108 del C.G.P., dejando constancia, que el listado donde se haga constar el nombre del emplazado, las partes, la clase de proceso y el juzgado que lo requiere, se publicará por una sola vez en un medio escrito de amplia circulación nacional o local, o en cualquier otro medio masivo de comunicación tal como Diario El País, El Tiempo, La República, CARACOL, RCN, TODELAR.

6.- Infórmese la existencia del presente proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAG) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

7.- Con el lleno de los requisitos legales y por el término legal, se requiere al demandante, para que instale la valla o fije el aviso a que se refiere el Numeral 7º del ya citado artículo 375.

### NOTIFIQUESE

LA JUEZ

**MYRIAM FATIMA SAA SARASTY**

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE  
ORALIDAD DE YUMBO  
SECRETARIO  
En Estado No. 51 de hoy se  
notifica a las partes el auto anterior.  
Fecha: 12 MAR 2021  
\_\_\_\_\_  
El Secretario



CONSTANCIA SECRETARIAL.- Hoy 23 de marzo de 2021, a despacho de la señora juez con derecho de petición, sírvase proveer.

El secretario,

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

Interlocutorio No. 526

Resuelve Derecho de Petición.

EJECUTIVO SINGULAR

Radicación 2019-364-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Yumbo, Valle, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Invocando el derecho de petición la demandante MARGARITA MANTILLA MEJIA, solicita que debe hacer para que no abusen de los derechos de ella y su señor esposo también demandado RODMAN ALFREDO CABRERA OVALLE, que herramientas jurídicas pueden accionar, porque percibe que hay embargo exagerado, muy elevados, y además solicitan levantar las medidas cautelares aduciendo que la parcelación tiene dinero suficiente que les adeudan para cubrir esta obligación.

Respecto del ejercicio del derecho de petición. En casos como éste, la Corte Constitucional ha señalado: *"que no se puede pretender, mediante la utilización del Derecho de Petición, una actuación exclusiva del procedimiento de un litigio o proceso, cualquiera sea su naturaleza, ya que para esta clase de procesos, la ley ha consagrado previamente, unos requisitos a los cuales deben someterse las partes intervinientes. En tal sentido la citada Corporación, en "sentencia T 476 del 18 de octubre" de 1.995 con ponencia del H. Magistrado Vladimiro Naranjo Mesa sostuvo: " Cuando el objeto de la solicitud hace parte determinante de un procedimiento especial previamente regulado en la ley y sujeto a ciertos trámites, requisitos y términos específicos, el peticionario está en la obligación de someterse a dicho trámite, sin que la administración se vea obligada a resolver el asunto de fondo a través de la petición requerida. La administración no está obligada a contestar y, por el contrario, debe el actor someterse al procedimiento establecido en la ley, sin que ello signifique que la existencia de disposiciones procesales aplicables al caso concreto, dejen sin efecto el derecho de petición ejercido por el actor, ya que simplemente se trata de que su ejercicio debe someterse a unas reglas que distan de las ordinarias".*

De igual forma en asunto similar la mencionada Corte, con ponencia del H. Magistrado José Gregorio Hernández Galindo en la sentencia T -290 del 28 de Julio de 1.993 señalo: *"El Derecho de Petición no puede invocarse para solicitar a un juez que haga o deje de hacer algo, dentro de su función judicial, pues ella está gobernada por los principios y normas del proceso que aquél conduce. Las partes y los intervinientes dentro de él, tienen todas las posibilidades de actuación y defensa según las reglas propias de cada juicio (art. 29 C.N.) y, por tanto, los pedimentos que formulen al juez están sujetas a las oportunidades y formas que la ley señale. En ese contexto, el juez, en el curso del proceso, está obligado a tramitar lo que ante él se pida pero no atendiendo a las disposiciones propias del Derecho de Petición, cuyos trámites y términos han sido previstos en el Código Contencioso Administrativo para las actuaciones de índole administrativa, sino con arreglo al ordenamiento procesal de que se trate. A la inversa, las funciones de carácter administrativo a cargo de los jueces, dada su naturaleza, si están sometidas a la normativa legal sobre derecho de petición".*

Las tesis anteriormente planteadas, tiene aplicación al caso en estudio, como quiera que la señora MARGARITA MANTILLA MEJIA, ejercitando el derecho de petición no puede pretender que se le dé tramite a sus pedimentos, pues ella es parte dentro del proceso de la referencia

No obstante lo anterior se le pone en conocimiento a la peticionaria, que si desconoce el trámite procesal a seguir debe asesorarse de un abogado, como quiera que el juzgado no puede asesorar, que para conocer a fondo de que se trata la demanda se debe notificar de la misma, en cuanto a las herramientas jurídicas con que cuenta, es el pago de la obligación dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la demanda, o contestar la demanda y presentar excepciones, respecto al embargo excesivo puede solicitar dentro del proceso y no mediante derecho de petición la reducción de embargo señalada en el artículo 600 del C.G.P., al igual que puede solicitar el levantamiento de las medidas cautelares siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en el artículo 597 del C.G.P. además se le significa que para fijar el límite del embargo este se hace con fundamento en lo señalado en el artículo 599 ibídem.

Como quiera que la demandada FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA manifiesta en el escrito contentivo del derecho de petición que conoce que contra ella existe la presente demanda ejecutiva se hace preciso en auto separado darla por notificada por conducta concluyente de conformidad al inciso 1 del artículo 301 del C.G.P.

Por lo expuesto el juzgado,  
DISPONE:

1° Dar respuesta a través del presente proveído al derecho de petición ejercido por la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada.

2.- PONER en conocimiento de la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada, que dentro de un proceso se hace uso del derecho al litigio, y no es viable el derecho de petición que invoca.

3° PONER EN CONOCIMIENTO de la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada que si desconoce el trámite procesal a seguir de debe asesorarse de un abogado, como quiera que el juzgado no puede asesorar, que para conocer a fondo de que se trata la demanda se debe notificar de la misma, en cuanto a las herramientas jurídicas con que cuenta, es el pago de la obligación dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la demanda, o contestar la demanda y presentar excepciones, respecto al embargo excesivo puede solicitar dentro del proceso y no mediante derecho de petición la reducción de embargo señalada en el artículo 600 del C.G.P., al igual que puede solicitar el levantamiento de las medidas cautelares siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en el artículo 597 del C.G.P. además se le significa que para fijar el límite del embargo este se hace con fundamento en lo señalado en el artículo 599 ibídem.

4°- SIGNIFIQUESE a la demandada, señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA que se dará por notificada por conducta concluyente de conformidad al inciso 1 del artículo 301 del C.G.P, mediante auto separado como quiera que manifiesta en el escrito contentivo del derecho de petición que conoce que contra ella existe la presente demanda ejecutiva.

5° NOTIFIQUESE esta providencia a la señora FANNY MARGARITA MANTILLA MEJIA en su calidad de demandada, mediante correo electrónico y/o telegrama dirigido a la dirección suministrada en el memorial contentivo del derecho de petición. margaritamantillamejia@gmail.com

Notifíquese.

La Juez



MYRIAM FATIMA SAA SARASTY.

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO – VALLE

j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.

REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE MINIMA CUANTÍA  
DEMANDANTE: **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**  
DEMANDADO: **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**  
RADICACION: 2019 -00539 -00

**SENTENCIA No.09**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

Yumbo Valle, marzo, veintitrés (23) del dos mil veintiuno (2021).

Procede este despacho a resolver de fondo la controversia suscitada dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado instaurado a través de apoderada judicial por la señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, mayor de edad y vecina de Yumbo contra el señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ** de similares condiciones civiles, también representado por apoderada judicial.

La señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, mediante apoderada judicial, demanda al señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, para que previo el trámite del proceso declarativo de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO se ordene al referido señor restituir parte del siguiente bien:

Se trata de un bien inmueble ubicado en el MUNICIPIO DE YUMBO, en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: predio antes de la señora AURA MARIA ORTIZ hoy de FRANCISCO ANTONIO SANCHEZ. ORIENTE: predio del señor BERNARDO SANCHEZ. SUR: predio de los herederos de LUIS SANCHEZ. OCCIDENTE: con la calle 13 de la actual nomenclatura de Yumbo valle.

**I.- SINTESIS DE LOS HECHOS:**

1.-La señora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** entrego en arrendamiento al señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, mediante documento de arrendamiento de vivienda urbana con fecha de inicio septiembre 1 de 2017, el inmueble ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo. 2.- el contrato de arrendamiento de vivienda urbana cambio en sus condiciones de tiempo de arrendamiento el cual fue aceptado por las partes, al ser firmado y reconocido el documento con autenticación de firmas en la Notaria Primera y Segunda de Yumbo, informándose al arrendatario de lo siguiente : que es un nuevo contrato con un tiempo de duración de 6 meses. 2.- que aun siendo un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se informa de manera escrita que el inmueble es solicitado por la propietaria en el término de seis meses. 3.- que el documento fue recibido y firmado por el arrendatario de la vivienda personalmente, sin presentar oposición, siquiera verbal alguna. 3.- que la propietaria adquirió la propiedad solo desde el mes de febrero de 2002, fecha en la cual pudo iniciar acciones de dueña del inmueble. 4.- el demandado a

ocasionado graves daños en el inmueble, entre ellos realizar arreglos de adecuación al interior de la vivienda sin la debida autorización escrita de la propietaria. Y que se está lucrando de este inmueble dándole una destinación diferente de la pactada inicialmente, como es el de vivienda urbana, situación que ya se venían presentando con anterioridad y a las cuales el arrendatario hizo caso omiso, de los llamados o reclamos por parte de la arrendataria. Incumpliendo las clausulas primera y tercera del contrato. 5.- aunque el contrato se determinó por seis meses, se realizaron dos aumentos, uno en el año 2018 y el segundo en el año 2019, aunque el arrendatario esta consignando los valores desde el año pasado en cuenta del banco agrario teniendo a su parecer aumentos y valore diferentes a lo pactado y legalmente establecidos. 6.- el demandado incumplió el contrato de vivienda urbana, suscrito entre las partes, opto por hacer adecuaciones para cambiar el objeto de destinación del inmueble, de división de paredes y subarrendar un local, percibiendo, los ingresos de este para el arrendatario cuando ello está expresamente prohibido en las clausulas primera y quinta. 7.- el arrendatario a hecho caso omiso al requerimiento de entrega del inmueble que con varios meses de anticipación la ha hecho la propietaria del inmueble para su restitución , hasta la fecha se ha negado a entregar el inmueble, manejando a su antojo hasta la fecha la renovación y pago del canon de arrendamiento que de hecho se viene haciendo a través del banco agrario, ante la negativa de la propietaria de renovar y recibir los dineros que paga el arrendatario por el inmueble. 8. ante todas estas irregularidades por parte del arrendatario y el evidente incumplimiento de este la demandante solicita se de por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes y restituir el bien inmueble a su propietaria en las mismas condiciones que se entregó.

## **II.- PRETENSIONES:**

- 1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.
- 2.- Ordenar la restitución del inmueble objeto del presente proceso.
- 3.- En caso de que la parte demanda no restituya el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se ordene la diligencia de lanzamiento.
- 4.- Condenar en costas a la parte demandada.

## **III.- CONTESTACIÓN:**

El demandado **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, atreves de apoderada de judicial contesto la demanda manifestando que se opone a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, porque manifiesta que si bien es cierto que firmaron el contrato el 1 de septiembre de 2017, sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 del barrio bolivar del municipio de Yumbo, este no corresponde por su naturaleza a un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino a un contrato de arrendamiento de local, no obstante el formato suscrito por las partes procesales, pues el demandado por error lo suscribió pero la realidad es que por más de 19 años entre las partes se ha venido celebrando contrato de arrendamiento de local comercial el cual es el indicado para el arrendamiento de un inmueble donde se desarrollan actividades mercantiles, como es el caso del inmueble del presente proceso, donde funciona el establecimiento comercial denominado: "El Viejo Trapiche" desde el año de 1994, cuando se registró en la Cámara de Comercio de la Ciudad de Cali, por la hoy demandante, **STELLA SÁNCHEZ DE SANCHEZ**, quien era inicialmente la propietaria del establecimiento en cuestión.

#### IV.- EXCEPCIONES:

Con la anterior contestación el demandado a través de su apoderada judicial propuso las excepciones de mérito de "INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, CONTRATO REALIDAD Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, ACCION TEMERARIA CONSTITUTIVA DE LA CONDUCTA PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL". De la misma se le corrió traslado a la actora, quien oportunamente las describió, como se verá a continuación:

**INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que: "La actora argumenta como causal de terminación del presunto contrato de vivienda urbana que el arrendatario GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, incumplió las cláusulas, PRIMERA, TERCERA Y QUINTA del mismo, señalando la cláusula primera que el arrendatario se obliga a pagar el goce del inmueble el canon o renta estipulada, y el señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento del local comercial rentado por la demandante STELLA SANCHEZ, y que ante la negativa de recibir el pago del canon, a fin de no incurrir en mora, este los ha venido pagando mediante depósitos ante el Banco Agrario y ha realizado los incrementos correspondientes al canon de arrendamiento. En la casual tercera es la destinación del inmueble, que consiste que el arrendatario se compromete a darle el uso para vivienda de él y su familia, ni ceder ni subarrendar, indicando que no se trata de un arrendamiento de vivienda urbana como de manera engañosa lo pretende hacer valer la parte demandante, por lo que no se configura la referida causal por cuanto resulta lógico que el arrendatario no podría darle una destinación de vivienda urbana cuando se trata de un inmueble destinado desde un inicio a uso mercantil el cual se encuentra comercialmente acreditado en el mercado, es decir se trata de un local comercial y el subarrendó del local contiguo al suyo y que hace parte integral del inmueble a él rentado, esto ha sido con plena autorización de la arrendadora, tal como se demuestra con los contratos de arrendamiento que se allegan al plenario. La cláusula quinta trata sobre la reparaciones locativas, y el demandado no ha realizado ninguna adecuación que afecte estructuralmente el inmueble, solo se ha limitado a realizar adecuaciones locativas necesarias para la conservación del inmueble, pues el demandado le ha propuesto en varias oportunidades su deseo de embellecer el inmueble pero la demandante siempre se ha negado a autorizarlo, lo cual ha sido respetado por el arrendatario, por tanto las aseveraciones realizadas por la parte actora, resultan falaces, temerarias e infundadas, toda vez que no allega al proceso prueba alguna de sus afirmaciones.

Respecto a esta excepción manifestó la actora lo siguiente: Que es evidente que el contrato firmado por las partes y el cual es objeto de controversia en este litigio, se refiere en todas y cada una de sus partes a un contrato de vivienda urbana contrato que ha sido manejado inequívocamente por el arrendador en cuanto a dispuesto del inmueble para un objeto diferente al contratado y que desde el inicio la propietaria alquiló el inmueble con finalidad de vivienda urbana. Y que el arrendatario se ha beneficiado de manera arbitraria modificando los espacios generando un local adicional que subarrendando en varias ocasiones, que aunque se aporta contrato de los subarrendamiento con nota al margen de conocimiento de la propietaria este no es el procedimiento que debía realizar para sub arrendar este local, pues actúa el demandado como propietario del inmueble, además queda claro que el demandado hizo adecuaciones que modificaron la estructura del inmueble y que estas no fueron autorizadas por la dueña,

adecuaciones que no corresponden a enlucimiento y embellecimiento del inmueble.

**CONTRATO REALIDAD Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que el 1 de noviembre de 2020, al demandante STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ Vendió al señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, el establecimiento de comercio denominado el "viejo trapiche" el cual fue registrado mediante matrícula mercantil No 554825-2, de fecha 27 de febrero de 2001, registrándose como domicilio principal y lugar de notificación la carrera 4 # 13-02 del barrio bolívar del Municipio de Yumbo, y señalándose como nombre del propietario del mismo al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ y por motivos personales este cancelo la matrícula mercantil, no obstante lo anterior y toda vez que el demandado continuo con su actividad mercantil en su establecimiento de comercio denominado " el viejo trapiche" el día 29 de marzo de 2006, matriculando nuevamente su establecimiento de comercio el cual ha renovado cada año, realizando las últimas de ellas el 13 de febrero de 2019 que la señora STELLA SANCHEZ desde la fecha que enajeno el establecimiento de comercio a favor del señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ y toda vez que el local comercial donde se encuentra ubicado es de propiedad de la demandante, dicha señora ha celebrado diferentes contratos de arrendamiento con el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, tanto verbales como escritos sin solución de continuidad.

Teniendo en cuenta que el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ ostenta la calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la carrera 4 # 13-02 del barrio bolívar del Municipio de Yumbo desde hace 19 años, donde ha funcionado desde entonces el establecimiento de comercio denominado el "viejo trapiche" la legislación comercial Colombiana le otorga el derecho de renovación del contrato de arrendamiento de dicho local comercial, incluso sin que deba suscribirse periódicamente contrato escrito, como se ha venido realizando toda vez que las condiciones contractuales siempre serán las mismas, excepto las relativas al precio del canon de arrendamiento y su reajuste anual, las cuales se deben ajustar a los parámetros establecidos para tal efecto por el Gobierno Nacional, así lo establece el artículo 518 del código de comercio. Que por lo anterior y teniendo en cuenta que la arrendadora indujo con maniobras engañosas al demandado para que suscribiera el formato VV 05577374 minerva de " contrato de arrendamiento de vivienda urbana" este resulta ineficaz toda vez que teniendo en cuenta los contratos de LOCAL COMERCIAL que le antecede y las evidencias de la existencia del local comercial desde hace más de 20 años , existe primacía de la realidad frente a la formalidad, es decir que se trata de un contrato de ARRENDAMIENTO COMERCIAL y no de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, como pretende la actora hacer Parecer.

Sobre esta excepción expresa la demandante: Tal como lo expresa la parte demandada se estableció en el inmueble un establecimiento de comercio que funcione y funciona en el inmueble que fue destinado para vivienda urbana desde el inicio del arrendamiento y aunque la propietaria en los años 2013, 2014, 2015 y 2016, se le dio el trato de arrendamiento comercial y que este fue renovado en sus términos legales, también es cierto que este contrato fue renovado en los años 2017, 2018 y 2019 como un contrato escrito de vivienda urbana que el demandado acepto, firmo e inclusive autentico su firma plasmada ante la Notaria Primera de Yumbo, junto con la propietaria del inmueble. Aceptando así todas las condiciones y cláusulas suscritas por las partes.

**ACCION TÊMÉRARIA CONSTITUTIVA DE LA CONDUCTA PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL** fundamenta el demandado esta excepción manifestando que es preciso señalar que la parte actora es conocedora que sobre el inmueble

que se pretende restituir desde el mismo momento que se pactó al venta entre la señora STELLA SÁNCHEZ y el señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, del establecimiento de comercio " el viejo trapiche" el 1 de noviembre de 2000, ella adquirió la calidad de arrendadora por ser la propietaria del inmueble donde funciona el local comercial, conservándose hasta ahora la categoría del contrato de arrendamiento de local comercial, resultando evidente que la parte actora pretende desconocer derechos adquiridos al señor GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ, haciendo parecerse que se trata de un contrato de vivienda urbana toda vez que el Código de Comercio regula y otorga unos derechos o prerrogativas al arrendatario que lleve dos años o más como tal en el inmueble destinado a uso comercial como es el derecho de prórroga o renovación del contrato de arrendamiento de uso comercial condicionándolo para el ejercicio del mismo produciéndose una acción temeraria que puede colegirse de una seria de evidencias que se detalla a continuación: que la señora STELLA SÁNCHEZ es concedora de la existencia del contrato de local comercial, pues ella era la antigua propietaria del establecimiento de comercio el VIEJO TRAPICHE, la señora STELLA SÁNCHEZ le envió el 18 de agosto de 2018 al demandado aviso de desahucio con seis meses de anticipación de conformidad al artículo 518 del Código de Comercio, norma aplicable para el contrato de arrendamiento de local comercial, la referida señora ha suscrito contratos de arrendamiento de local comercial desde el año 2000, sobre el inmueble destinado a uso mercantil ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Municipio de Yumbo, por lo anterior es claro que la parte actora pretende inducir al despacho en error, a fin de obtener una sentencia judicial que declare la terminación del contrato de arrendamiento y ordene la restitución del inmueble incurriendo en un conducta punible señalada en el artículo 453 del código penal colombiano.

Frente a esta excepción la actora quien manifestó que no existe mala fe, ni dolo ni temeridad, ni fraude procesal, en cuanto desde la presentación de la demanda se informó que en el inmueble se encontraba funcionando un establecimiento de comercio, situación que ya se había dejado en claro con el demandante pues se había firmado un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que es totalmente legal y que fue aceptado por las partes en su momento y que no se ve como una mujer adulta mayor pueda atemorizar, constreñir o inducir al demandado de alguna forma a firmar documento alguno.

#### **V.- LAS PRUEBAS:**

Demandante: Como Documentales, se allego entre otras el contrato de arrendamiento de vivienda urbana objeto de este proceso (ver documentación que obra a fls. 2 al 25 del expediente. En cuanto a la testimonial, solicito las declaraciones de los señores JOSE FERNANDO SANCHEZ, LEYDI DIANA SANCHEZ y JAIRO PEREA. Al igual que solicito el interrogatorio del demandado.

Demandado: Como Documentales allegó copias de consignaciones varias de los cánones de arrendamiento en el Banco Agrario, copia de factura de servicios públicos, certificado de existencia y representación del establecimiento comercial "el viejo trapiche", notificación de desahucio de agosto 18 de 2018, original del contrato de arrendamiento de septiembre 1 de 2017, suscrito entre STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ y GUILLERMO GUZMAN GOMEZ (ver fls.36 al 50 y 65 al 137 del expediente). Respecto a testimonial, solicito las declaraciones de los señores FRANCISCO ANTONIO GUZMÁN y GISEL PUERTA.

Como pruebas de oficio el interrogatorio de la demandante STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ

## **VI.- ACTUACION PROCESAL:**

La demanda origen de este proceso correspondió por reparto a este juzgado, admitiéndose mediante Interlocutorio No.2285 de octubre 1 de 2019 , de la cual se notificó por conducta concluyente el demandado, y como quiera que la pasiva presentó sus excepciones de mérito dentro del término legal, mediante fijación en lista el 11 de diciembre de 2019 se corrió traslado, por lo que se convoca a la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. y decretando las correspondientes pruebas, a través de interlocutorio No. 2838 de diciembre 18 de 2019 y debido a la pandemia del Covid 19 se fijó nueva fecha para la referida audiencia para el día 16 de diciembre de 2020, mediante interlocutorio No. 899 de julio 17 de 2020, por lo que una vez llegada la fecha y hora se procede a la realización de la referida audiencia, en la cual se evacuó las etapas de conciliación, saneamiento, interrogatorio de las partes intervinientes y fijación del litigio, evacuación de las pruebas, alegatos de conclusión, se enuncio el sentido del fallo de conformidad con el art. 373 del C.G.P., profiriéndose dentro del término señalado en dicha norma el presente fallo escritural.

## **VII.- LOS ALEGATOS:**

La Demandante:

Solicita a través de su procuradora judicial, se profiera sentencia donde se acojan las pretensiones de la demanda, denegando las excepciones y las peticiones formuladas en la contestación por su improcedencia. Dice que todos los hechos alegados en la demanda fueron probados: que aparece probada la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que el mismo no fue tachado ni redarguido de falso, de lo que se colige que es ley para las partes. Agrega que se probó el subarrendo y las modificaciones de la edificación sin autorización de la demandante.

El Demandado:

Mediante su apoderada judicial, manifiesta que la demandante ha procurado a toda costa, con temeridad y mala fe que el señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ le restituya el local comercial objeto de la demanda, queriendo evadir los derechos de un comerciante como es el arrendatario y procede a realizar un recuento de lo que constituye la situación anterior al debate procesal y probatorio. Dice que el arrendador envió una carta de desahucio al arrendatario, fundada en el artículo 518 del C. de Co., norma que establece el derecho del arrendatario a que se le renueve el contrato y las razones en que no procede la renovación, situaciones que para la época de la carta no correspondían a la realidad contractual, razón por la cual el demandante tenía que construir una causal para que el demandado diera motivo a que se diera por terminado el contrato y es así como lo induce en error y le hace suscribir un contrato de vivienda urbana cuando realmente se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial. Recalcando por lo tanto sobre la prosperidad de las excepciones presentadas.

## **VIII.- CONSIDERACIONES:**

1. Es de advertir que en el presente caso se cumplen los presupuestos procesales como son la demanda en forma, competencia del Juez, capacidad por ser parte y la capacidad procesal; requisitos estos que determinan la constitución válida para la relación jurídico-procesal.

2.-Por otro lado, se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso y consensual, lo primero en cuanto se obliga

al arrendatario a pagar por el uso o goce de una cosa y al arrendador a entregar la cosa en estado de ser usada con el uso o goce por el que paga el arrendatario; es oneroso, porque ambos se benefician de él y es consensual porque basta el acuerdo de voluntades para que se pueda determinar las existencias del contrato. La prueba sumaria del contrato de arrendamiento allegado por la parte actora llena a satisfacción las exigencias del Art. 384 del C.G.P.

3.- Como quiera que en este caso se pretende la restitución del inmueble ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, se trata de un local comercial donde funciona el establecimiento de comercio denominado "el Viejo Trapiche" arrendado por la señora STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ, al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ, quien presento excepciones de mérito, por lo que deben examinarse y resolverse estas.

#### **A.- MARCO NORMATIVO:**

Artículo 384 del Código General del Proceso.

Artículos 1496, 1498, 1973, C. Civil

Artículos 515, 516, 518 al 523 C. de Co.

Artículos 9, 10 Ley 820/03

#### **B.- PROBLEMA JURÍDICO:**

Al analizar los medios probatorios allegados y confrontados con la demanda, la contestación tanto en sus hechos como en las pretensiones y las excepciones, surgen la siguiente pregunta que constituye el problema jurídico:

¿Se encuentra acreditada las causales alegada por la demandante sobre las modificaciones de la edificación sin autorización de la demandante, cambio de la destinación del contrato de vivienda urbano para local comercial y subarrendando el local adyacente?

#### **C.- HECHOS Y PRUEBAS RELEVANTES:**

Las causales alegadas por la parte actora para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento consisten en

**CAMBIO DE DESTINACION DEL CONTRATO,**

**SUBARRENDÓ y**

**MODIFICACIONES DE LA EDIFICACIÓN SIN AUTORIZACIÓN.**

#### **EL CONTRATO**

El contrato de arrendamiento es un acuerdo en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce un precio determinado llamado canon, tal como lo pregona el artículo 1973 del C. Civil.

Los doctrinantes colombianos, siguiendo las voces de nuestro Código Civil señalan que el contrato de arrendamiento es eminentemente consensual, porque se perfecciona cuando las partes convienen en el objeto y en el valor de canon; es bilateral porque las dos partes se obligan recíprocamente; es oneroso porque tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes; y es además conmutativo porque lo que el arrendador otorga al inquilino se mira como equivalente a lo que éste debe dar a título de canon (art. 1496-1498 C.C.)

Debe además dejarse claramente establecido que si bien es cierto que el contrato de arrendamiento en sus aspectos jurídicos esenciales se rige por el C. Civil colombiano, en nuestro país la realidad tangible es que actualmente existen tres modalidades de contrato de arrendamiento de inmuebles: en primer lugar, el contrato de arrendamiento destinado para vivienda urbana, con régimen especial consagrado en la Ley 820 de 2003 y los decretos que la adicionan o complementan; en segundo lugar, el arrendamiento de bienes destinados a los establecimientos de comercio, que se rige también con una legislación puntual y específica consagrada en el artículo 516 y ss del C. de Co.; y finalmente, el arrendamiento de predios rurales destinados a actividades agrícolas e industriales, cuya legislación, en principio, sigue siendo la del Código Civil con algunas modificaciones.

En el caso que nos ocupa, tenemos pues que se trata de una relación contractual de arrendamiento de un local ubicado en la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo para establecimiento de comercio donde la señora STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ dio en tenencia al señor GUILLERMO GUZMAN GOMEZ por un canon mensual de \$1.180.000 que inició el 1º de septiembre de 2017 (fl. 4 a 9 C-ppal) y por ende se rige principalmente por el estatuto mercantil, de lo que da fe la actividad comercial que se desarrolla en dicho inmueble y el registro mercantil del establecimiento de comercio allí ubicado; no obstante aparezca firmado por las partes el contrato de vivienda urbana objeto de la demanda que nos ocupa, consideración que encuentra fundamento en la siguiente doctrina:

*"El Código Civil Colombiano define en el artículo 1973, el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: "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." La concepción que tiene el Código Civil Colombiano del Contrato de Arrendamiento es muy amplia, puesto que de la definición legal transcrita se infieren diversas modalidades de contrato, como son, el arrendamiento de cosas, de criados domésticos, confección de obra material, arrendamiento de servicios inmatrimoniales y de transporte. Hoy en día, se ha diferenciado plenamente la Naturaleza Jurídica de cada una de estas figuras contractuales y se distingue entre la utilización del trabajo humano y la utilización de los bienes materiales, dándole al primero un tratamiento acorde con la dignidad humana, y circunscribiendo doctrinalmente el contrato de arrendamiento a cosas o bienes materiales, únicamente. La ejecución de obras y la prestación de servicios materiales y de transporte, no se consideran ya como formas o modalidades del contrato de arrendamiento, sino que revisten una naturaleza jurídica propia y autónoma, independientes de la definición de Contrato de Arrendamiento que trae el Código Civil expedido en el año de 1887 (más de cien (100) años). 208 DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS 2. INMUEBLES OBJETO DEL REGIMEN COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO: Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio tratan el arrendamiento sobre inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, y tienen como finalidad tales artículos el proteger a los arrendatarios de un inmueble donde funcione uno de estos establecimientos. El Código de Comercio en su artículo 515, define el Establecimiento de Comercio como "un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa". A su vez, el artículo 516 ibídem, en su ordinal quinto (5o. ), establece que forman parte de un establecimiento de comercio, salvo estipulación en contrato. "... 5o. Los contratos de arrendamiento y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendamiento ... " Las normas sobre arrendamiento de locales comerciales tienen un tratamiento evidentemente proteccionista del propietario del establecimiento prueba de ello es*

su ubicación en el Código de Comercio, por cuanto se encuentran ubicadas en el capítulo lo., del título lo., del libro 3o; capítulo que se denomina "Establecimientos de Comercio y su Protección Legal". Aunque se habla de Arrendamiento de Locales Comerciales, en estricta lógica y técnica jurídicas debería hablarse más bien de inmuebles destinados a la explotación económica de establecimientos de comercio, puesto que no puede predicarse que un local, sea de por sí, "comercial" o no. Aquí prima el factor subjetivo, la intención de las partes contratantes de darle a un local determinado una explotación con un establecimiento de comercio.

**ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.** Para ser arrendatario de un local comercial, no es indispensable tener la calidad de comerciante mediante la inscripción en el Registro respectivo de la Cámara de Comercio; es fundamental que ese contrato de arrendamiento, forme parte de un establecimiento de comercio en donde se estructuren los fines de la Empresa, entendiéndose por esta "toda actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios", según lo preceptúa el artículo 25 de nuestro Estatuto Mercantil. Reiteramos entonces, que la expresión "local comercial" no hace referencia a las cualidades intrínsecas del inmueble, sino que esta expresión debe entenderse como "un bien inmueble en el que se está ejercitando la explotación económica de un establecimiento de comercio". Algunas cooperativas, en nuestro medio, aunque no son comerciantes ejercían actividades mercantiles en ventas de víveres, vestidos y drogas al público en general. En cuanto al arrendamiento de estos locales, no es dable diferenciar entre inmuebles urbanos y rurales. **Están amparados por la regulación especial del Código de Comercio todos los inmuebles ubicados en cualquier parte del territorio colombiano, que sirvan de soporte físico a un establecimiento de comercio. Los inmuebles cuya destinación es mixta, es decir, que sirven de soporte físico a un establecimiento de comercio y, a su vez, a una finalidad diferente, como habitación familiar, o destinada para el ejercicio de profesiones liberales, etc., consideramos razonable, a falta de norma, que debe determinarse qué área del inmueble está destinada a la explotación del establecimiento de comercio, y destinada a otras actividades; si resulta mayor la primera, será aplicable la normatividad mercantil, y si lo fuere la segunda, la legislación aplicable sería la establecida en el libro 4o., título 26 del Código Civil. (Negrilla del Juzgado).**

**NORMATIVIDAD RECTORA** Este contrato está sujeto en cuanto al régimen legal aplicable, a las siguientes normas: a) Normas generales sobre el contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil. b) Normas particulares relativas al arrendamiento de Almacenes contenidas en el Código Civil. c) Normas del Código de Comercio; especialmente las consagradas en los artículos 518 a 524. Estas normas se aplican preferencialmente a las civiles en cuanto haya oposición o disparidad entre ellas, por ser normas especiales a un bien mercantil y a una regulación propia y posterior en el tiempo. En el Código de Comercio, no hay una regulación de contratos de arrendamiento de locales comerciales, como figura independiente y autónoma de naturaleza mercantil; por esto se hace necesario acudir en subsidio, a la legislación civil (artículo 822 del C. de Co.)<sup>1</sup>

Por otro lado, para efecto de la procedibilidad de dar curso a la contestación de la demanda y excepciones propuesta se debe tener en cuenta lo narrado en la demanda y lo expuesto por la parte demandada. Por tanto según los hechos narrados en la demanda y lo que aparece pactado en el contrato, el canon debía cancelarse dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, es decir, los primeros cinco días de cada mes calendario. Según reza en el contrato, en las cláusulas adicionales, el pago debía realizarse en la la carrera 4 No 13-02 Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo.

<sup>1</sup> "ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES". Carlos Alberto Velásquez Restrepo Abogado de la Universidad Pontificia Bolivariana, pgs.207 a 210.

De la prueba documental aportada tanto por el demandado (fls. 61 y 62 del expediente,) como de la alegada por la demandante (fl. 124 del expediente) se aprecia que el canon correspondiente al período del 1 de junio al 30 de junio de 2018 se consignó e l5 de junio de 2018; el período comprendido entre el 1 y el 31 de julio se consignó el 01 de julio de 2018.

Aduce el apoderado del demandado que éste pagó los cánones en esas fechas mediante consignación ante el Banco Agrario de Colombia Sucursal Cali debido a que la arrendadora no acepto recibir el pago de los cánones como era la costumbre. Pues bien, independientemente de la situación que se hubiere presentado en las relaciones contractuales entre las partes, lo cierto es que el contrato es ley para las partes, y el inquilino estaba obligado a cancelar los cánones en el tiempo y lugar acordados.

Establece el artículo 10 de la Ley 820 de 2003:

**"ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario **deberá cumplir su obligación consignando** las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Quando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno. (Negrillas fuera del texto)

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario".

La norma en cuestión es imperativa, de orden público y no admite excepciones. La obligación del arrendatario era proceder a consignar los cánones de arrendamiento en la entidad bancaria correspondiente dentro de los primeros cinco días de cada mes y contaba con cinco días más después de la consignación para enviar el recibo al arrendador por correo certificado. De tal manera que dichos pagos se realizaron ceñidos a la citada norma y se han seguido consignando a órdenes del Juzgado y con destino al presente proceso para seguir siendo escuchado el demandado en este proceso.

Lo anterior es bueno tener en cuenta por las razones antes dichas; y como quiera que en principio se habló sobre la causal de la mora pero en la fijación del litigio se concretó en las tres causales estudiadas y así se dejó plasmado en las alegaciones de conclusión.

Aclarado lo anterior, se hace preciso centrar la atención de esta instancia judicial en los medios exceptivos propuestos por la parte demandada de **INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL EL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, encaminada a demostrar que el contrato vigente es comercial y no de vivienda urbana. Ya que manifiesta el demandado que el mismo no obedece a la realidad contractual, y que es producto de las maniobras engañosas ejercida por parte de la arrendadora **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, pues del recaudo probatorio se observa que el contrato de arrendamiento efectivamente es de vivienda urbana y data de septiembre 1 de 2017, pero extrañamente se alquiló para vivienda en donde ya existía un local comercial donde viene funcionando desde hace más de 20 años el establecimiento de comercio denominado **EL VIEJO TRAPICHE**, que fue de propiedad de la demandante **STELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** y que le vendió al demandado **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, Según se observa en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que obra a folio 100 del expediente, donde se indica que licores el **VIEJO TRAPICHE** con matrícula No 384507-2 de septiembre 22 de 1994, fue propiedad de la demandante **ESTELLA SANCHEZ DE SANCHEZ** y del señor **JAIME ALBERTO SANCHEZ SANCHEZ**, y que dicho establecimiento funcionaba en la dirección carrera 4 # 13-02 de Yumbo, misma dirección del contrato de arrendamiento base de la presente acción, igualmente obra a folio 101 certificado de cancelación de matrícula inmobiliaria expedida por la misma Cámara de Comercio, donde se cancela la matrícula del establecimiento **EL VIEJO TRAPICHE**, quien sigue funcionando en la misma dirección y es ya de propiedad del demandado, **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ**, y obra a folio 102 un nuevo certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Cali, donde certifican que el señor **GUILLERMO GUZMAN GOMEZ** matriculó nuevamente el día 29 de marzo de 2006 el establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE**, y se encuentra en la misma dirección objeto del contrato de arrendamiento objeto de esta acción, carrera 4# 13-02, y desde esa fecha hasta la actualidad se puede apreciar que el propietario del establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE** sigue siendo el mismo demandado **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ** y que funciona en el mismo local ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, igualmente obra a folio 120 del expediente, uso del suelo expedido por el Departamento de Planeación Municipal que data del 26 de abril de 2006, donde el nombre del establecimiento de comercio es **EL VIEJO TRAPICHE** y está en la misma dirección carrera 4#13-02 del Barrio Bolívar del Municipio de Yumbo, también se aprecia confesión por parte de la actora cuando a través de su apoderada judicial manifiesta al descorrer el traslado de las excepciones, lo siguiente: *“ tal y como lo expresa la parte demandante y su apoderada se estableció en el inmueble un establecimiento de comercio que funcione y funciona en el inmueble, que fue destinado por las partes VIVIENDA URBANA desde el inicio del arrendamiento, y que aunque la propietaria en años*

de 2013, 2014, 2015 y 2016 le dio trato de arrendamiento comercial y que este fue renovado en sus términos legales, también es cierto que este fue renovado en el año 2017, 2018 y 2019 como un contrato escrito y nominado como es un contrato de vivienda urbana..." (sic); obran los testimonios de la parte demandante: **JOSE FERNANDO SANCHEZ**, hijo de la de la señora **ESTELLA SANCHEZ DE SANCHEZ**, quien manifiesta que el arrendamiento data de más de 19 años y que desde un principio fue para vivienda y negocio, que este era un estanco, que se llama igual al que tenía su mamá, que su mamá le arrendo al señor **GUZMÁN GÓMEZ** y le vendió unas vitrinas y unas cajas de cerveza, que el demandado le realizó al inmueble adecuaciones sin autorización de su progenitora como son la colocación de 2 puertas corredizas más y batería sanitaria, y que la demandante no ha consentido en el subarriendo que ha realizado el demandado, que a raíz de ello, desde el 2017 se le solicitó el inmueble con 6 meses de antelación; **LEYDI DIANA SANCHEZ**, sobrina de la demandante, manifiesta que el contrato de arrendamiento data desde hace bastante tiempo y el objeto del mismo fue para vivienda, y que el demandado incluyó un estanco y realizó cambios en el inmueble y lo subarrendó en varias oportunidades sin autorización de la demandante, siendo el caso que una firma que aparece en el contrato de subarriendo no es de la demandante; en cuanto al testimonio del señor **JAIRO PEREA**, inquilino de la demandante, quien ocupa el segundo piso del inmueble a restituir; no obstante a que su declaración no aporta mayor información al proceso, dado su nerviosismo y lo poco entendible de sus palabras, se logró extractar de lo manifestado que el inmueble objeto de este proceso fue habitado por el demandado y su familia, desde hace bastante tiempo, pero que en el funciona también una venta de licores.

En el interrogatorio vertido por la demandante **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** manifiesta que el demandado vive allí hace más o menos 19 años, que ella antes tenía en ese sitio que era su casa, un establecimiento de comercio, cuyo objeto consistía en una licorera, llamada "Licores Viejo Trapiche", que ella no le vendió el establecimiento de comercio al demandado, que al alquilarle el inmueble al demandado para vivienda el colocó un estanco con el mismo nombre del de ella; que ella requiere el inmueble para vivir, debido a circunstancias personales, que el referido contrato de arrendamiento ha tenido varios cambios en el transcurso del tiempo, siendo el caso que en el 2013, se cambió a comercial y después a vivienda.

En cuanto a los testimonios de la parte demandada, tenemos los de **FRANCISCO ANTONIO GUZMÁN** y **GISEL PUERTA**, hermano el primero y esposa la segunda del demandado, los cuales manifiestan que la señora **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** y su esposo el señor **JAIME ALBERTO SÁNCHEZ** eran los propietarios del establecimiento de comercio **EL VIEJO TRAPICHE** que funciona en el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 del Barrio Bolívar de Yumbo, establecimiento que funciona en el inmueble que se pretende restituir y el cual hace parte del establecimiento de comercio, que posteriormente fue vendido al señor **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ**, y que siempre ese sitio ha estado destinado a local comercial que desde que lo conocen funciona el establecimiento de comercio el Viejo Trapiche, aunque en principio también fue habitado por parte del señor **GUZMÁN GÓMEZ** y su familia, que después del nacimiento de su hijo, establecieron su vivienda en otro lugar y dejaron exclusivamente para establecimiento de comercio el inmueble en cuestión; de esto hace más de 10 años.

El demandado **GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ** en interrogatorio vertido manifestó que siempre el contrato de arrendamiento ha sido de local comercial y que mediante maniobras engañosas la demandante **STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ** le hizo firmar el contrato objeto de este proceso, pues él le indicó que el formato sobre el cual se firmaba era de vivienda urbana y no comercial a lo que le respondió la señora Sánchez que se tuviera tranquilo que era solo un formato pero que el inmueble seguía destinado a local comercial y que con autorización de

la señora Sánchez se subarrendó el local contiguo el cual hace parte del inmueble objeto de restitución a JEI MOTOS YUMBO, con concepto de uso del suelo expedido el 30 de julio de 2015, ubicado en el local contiguo, dirección calle 13 No 4-07 Barrio Bolívar de Yumbo, ( ver fl. 50), certificado de Cámara de Comercio de JEI MOTOS YUMBO, dirección calle 13 No 4-07 Barrio Bolívar de Yumbo, y fecha de matrícula mercantil 20 de junio de 2018.

Nótese que toda la documentación relacionada en el acervo probatorio data de fechas anteriores al contrato de arrendamiento base de la presente acción pues el contrato es de fecha 1 de septiembre de 2017 y el establecimiento de comercio El Viejo Trapiche se matriculó en el año de 1994 y fue matriculado nuevamente por el demandado GUILLERMO GUZMÁN GÓMEZ en el año 2006, y siempre ha funcionado en el inmueble ubicado en la carrera 4 # 13-02 pagando renta por contrato de local comercial a la señora STELLA SÁNCHEZ DE SÁNCHEZ, quien fue quien le vendió el establecimiento de comercio al demandado y desde que se lo vendió siempre ha funcionado en el mismo lugar, igualmente se tiene que el demandado ha venido pagando de manera oportuna los cánones de arrendamiento junto con sus reajustes periódicos, reafirmando la referida prueba documental los interrogatorios vertidos por las partes y los ya citados testimonios. Lo que da certeza que el contrato de arrendamiento existente entre las referidas partes, realmente corresponde a un contrato de arrendamiento de local comercial y no a uno de vivienda urbana como lo pretende hacer valer la parte actora, por lo que considera esta agencia judicial que el contrato de arrendamiento adjunto a la demanda no es el que se está ejecutando actualmente, pues este siempre ha sido de naturaleza comercial, aunque en principio también fue utilizado como vivienda del demandado y su familia, pero de acuerdo a la normatividad estudiada y la doctrina traída a este fallo, permite inferir la naturaleza comercial del contrato vigente; pues cuando se realizó la inspección judicial este despacho judicial pudo constatar que el mismo funciona el prenombrado establecimiento de comercio y el inmueble está distribuido para la implementación de local comercial y no de vivienda urbana. Razones suficientes estas, por las que prosperan las excepciones de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL; y con fundamento en el artículo 282 del CGP, esta instancia judicial se abstiene de pronunciarse sobre las demás excepciones.

#### **IX.- CONCLUSIÓN:**

Así las cosas, se infiere que no han de prosperar las pretensiones de la demanda, más si prosperan las excepciones de mérito de la parte demandada de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

#### **X.- DECISIÓN:**

Acorde con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO VALLE administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:**DECLARAR prosperas las excepciones de INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES INVOCADAS PARA SOLICITAR LA TERMINACION DEL CONTRATO, Y VIGENCIA ACTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, propuesta por la pasiva,

absteniéndose esta instancia de pronunciarse de fondo sobre las demás excepciones planteadas por ésta.

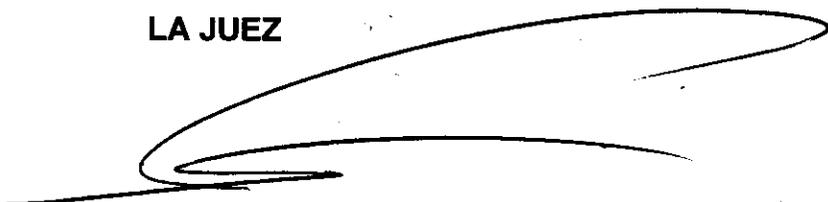
**SEGUNDO:** DENEGAR las pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** CONDENAR EN COSTAS del proceso a la parte demandante y en favor de la demandada. Fijar desde ahora como agencias en derecho la suma de ochocientos mil pesos (\$800.000, 00) M/Cte. Tásense por secretaria.

**CUARTO:** Notificar la presente Sentencia conforme al artículo 295 del C.G.P.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE.**

**LA JUEZ**



**MYRIAM FATIMA SAA SARASTY**

**JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE**

Estado No. 5

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

A despacho de la señora Juez, con el presente memorial. Sírvase proceder de conformidad.-

Yumbo, Marzo 24 de 2021.-

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

Secretario.-

Interlocutorio No. 514 .-  
Ejecutivo  
Radicación 2016 - 0380- 00.-  
Renuncia Poder.-

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Yumbo, Valle, Marzo Veinticuatro De Dos Mil Veintiuno

En virtud a que el Dr. **HUMBERTO ESCOBAR RIVERA** cumplió con indicado por el Inciso 3 del Art 76 del C. G del Proceso, respecto a la comunicación enviada a la a su poderdante con relación a la renuncia al poder otorgado por la entidad **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.** en el escrito que antecede se,

RESUELVE:

**ADMITASE** la RENUNCIA del poder conferido al Dr. **HUMBERTO ESCOBAR RIVERA** Como apoderada judicial de la entidad **CENTRAL DE INVERSIONES S.A**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del Art. 76 del C.G.P., la renuncia no pone término al poder sino cinco (05) días después de presentado el memorial de renuncia acompañado de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido

Notifíquese  
La Juez.

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY.-

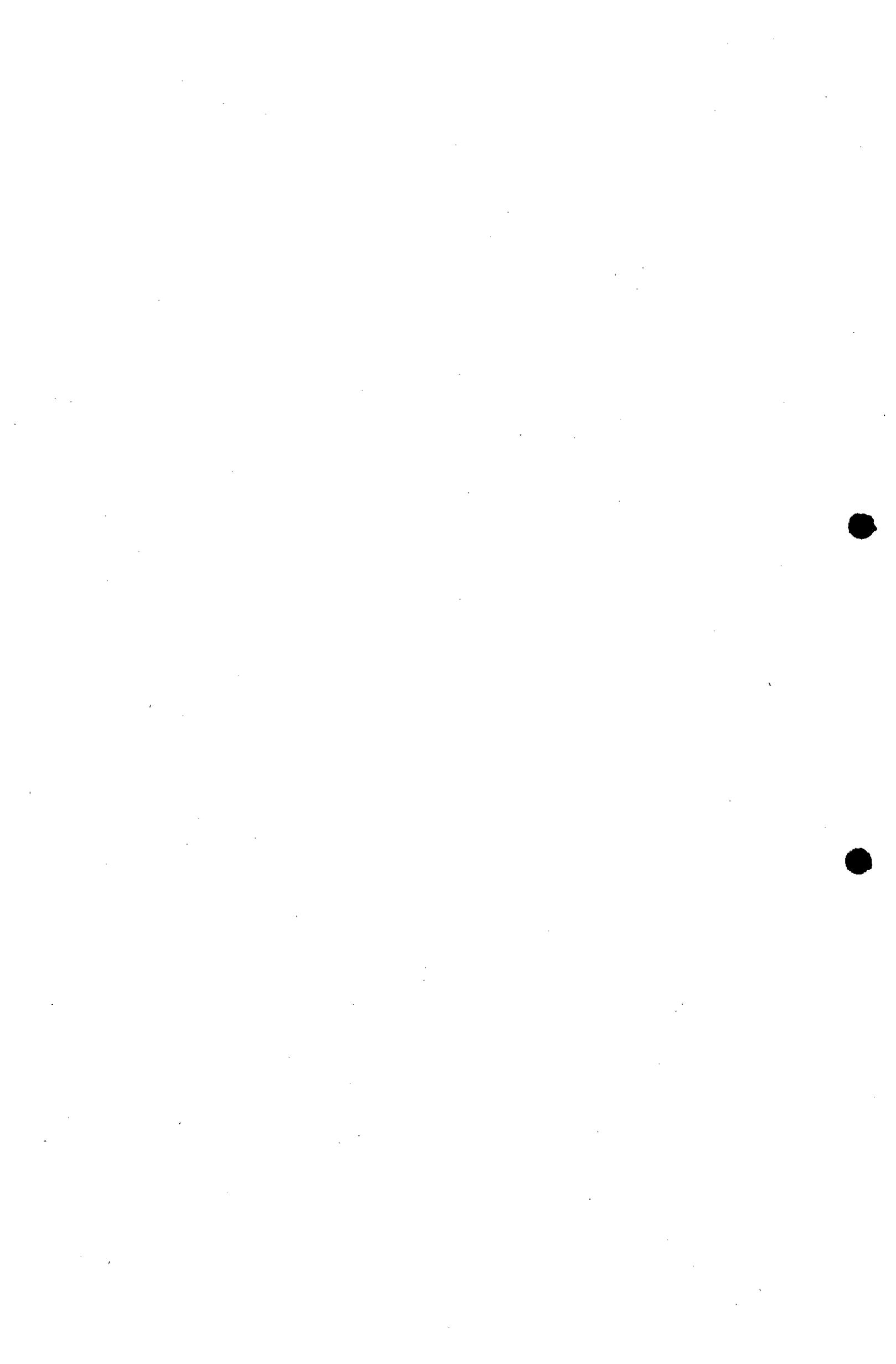
JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51

Fecha: 25 MAR 2021

Firma: \_\_\_\_\_

@



83

Constancia De Secretaria

A despacho de la señora Juez con el presente proceso. Sírvese proceder de conformidad.  
Yumbo, Marzo 24 de 2021

ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN  
Secretario

Interlocutorio No. 512  
Radicación 2016 - 00297. -  
Dto medidas

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Yumbo, Marzo Veinticuatro de Dos mil Veintiuno

Dentro del presente proceso Ejecutivo adelantado por **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA NIT 800037800-8** en contra de **VICTOR ALFONSO DIAZ OCAMPO C.C. No. 1.118.295.529** como quiera que lo solicitado es pertinente con relación a la solicitud de embargo de cuentas, el Juzgado,

DISPONE:

1.- **DECRETAR** el embargo y retención de los dineros que a cualquier título posea **VICTOR ALFONSO DIAZ OCAMPO C.C. No. 1.118.295.529** en las entidades bancarias que se enuncian en el acápite de medida cautelar

2. **OFICIESE** a los señores Gerentes de las entidades, para el cumplimiento de las medida solicitada cuenta de depósitos títulos judiciales **Nro. 768922041002** por intermedio del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA** oficina principal de Cali. Límite del embargo \$ 14.000.000.oo

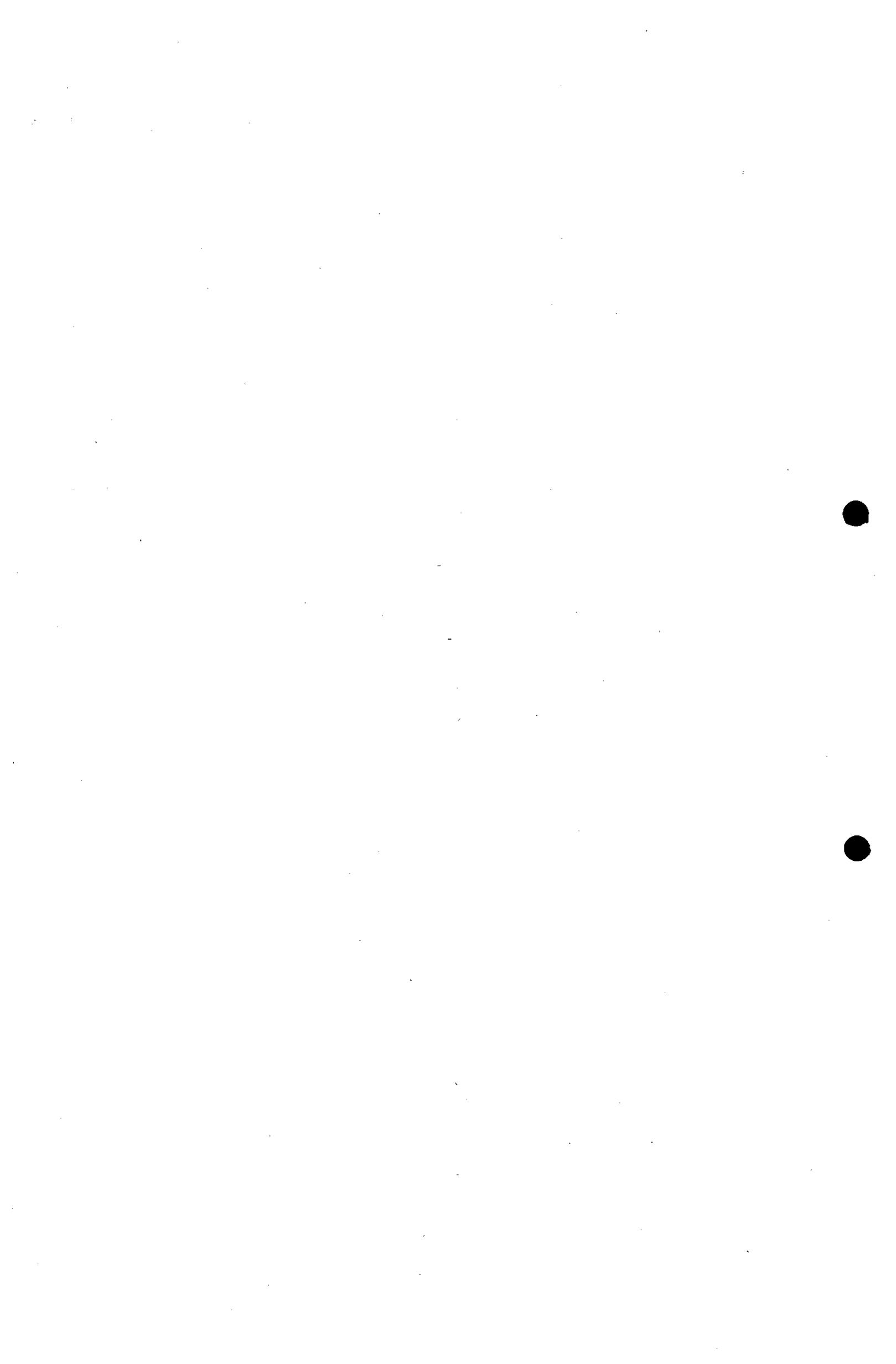
NOTIFÍQUESE

MYRIAM FATIMA SAA SARASTY  
Juez

JUZGADO 2o CIVIL MUNICIPAL  
YUMBO - VALLE

Estado No. 51  
Fecha: 25 MAR 2021  
Firma: \_\_\_\_\_

@



**SECRETARIA.-** A Despacho de la señora Juez para proveer.  
Yumbo, 15 de marzo de 2021.  
El Secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN No. 0162**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO**  
**768924003002-2018-00621-00**

Yumbo, quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Mediante escrito que antecede, el apoderado judicial del demandado NESTOR RAMIREZ OICATA solicita al Despacho contemplar la reducción de embargos por excesivos, conforme lo dispone el art. 600 del C.G.P., toda vez que además de encontrarse embargado el predio que generó la deuda y que se encuentra ubicado en la PARCELACIÓN SANTILLANA DE LOS VIENTOS, donde el ejecutado es copropietario junto con los otros demandados, el cual se encuentra avaluado en \$100.000.000, también se encuentran embargados sus dineros en entidades bancarias por valor de \$59.000.000 y un CDT por la suma de \$20.000.000, lo cual le estaría generando graves perjuicios según aduce.

Así mismo, el togado desiste de los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos en enero 15 de 2020 y septiembre 28 de 2020, con el fin de que se le dé celeridad a la reducción de embargos.

Vistas las peticiones que anteceden y toda vez que revisado el Portal de Títulos del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, figuran depositados en este Despacho Judicial la suma de \$6.1086.303,40 a nombre del ejecutado RAMIREZ OICATA, se,

**RESUELVE:**

- 1.- **REQUERIR** a la parte demandante para que en el término de cinco (5) días hábiles, se pronuncie sobre la petición de reducción de embargos, conforme lo prevé el art. 600 del C.G.P.
- 2.- Téngase por **DESISTIDOS** los Recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos en enero 15 de 2020 y septiembre 28 de 2020, presentados por el apoderado del demandado NESTOR RAMIREZ OICATA.

**NOTIFÍQUESE.**  
**LA JUEZ,**

**MYRIAM FÁTIMA SAA SARASTY**

maral

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>61</u>	de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha:	<u>25</u> MAR 2021
ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN Secretario	



**SECRETARIA.-** A Despacho de la señora Juez para proveer.  
Yumbo, 15 de marzo de 2021.  
El Secretario,

**ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 0499**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO**  
**768924003002-20169-00640-00**

Yumbo, quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Encontrándose el presente asunto pendiente de resolver, sobre la aprobación o improbación de la Liquidación del Crédito que presenta la parte demandante, se advierte que en la misma se liquidan costas procesales, rubro que no hace parte de la liquidación del crédito.

En mérito de lo anterior no se tiene en cuenta dicha liquidación. Por lo expuesto, corresponde al Juzgado modificar la Liquidación del Crédito, conforme a lo previsto en los Numerales 3º y 4º del art. 446 del C.G.P.<sup>39</sup>-

La modificación quedará de la siguiente manera:

**LIQUIDACION PROYECTADA A ENERO 2021**

TOTAL CAPITAL	\$110.000.000
TOTAL INTERESES X MORA	\$ 36.238.583
(-) ABONOS A LA OBLIGACION	\$0
TOTAL OBLIGACION	\$146.238.583

**RESUELVE:**

**MODIFICAR** la Liquidación del Crédito realizada por la parte demandante y **APROBAR** la realizada y que está contenida en este escrito, por encontrarse la misma conforme a derecho, de acuerdo a lo preceptuado en el Numeral 3º art. 446 del C.G.P.-

**NOTIFÍQUESE  
LA JUEZ**

**MYRIAM FÁTIMA SAA SARASTY**

JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE YUMBO	
SECRETARIA	
En Estado No. <u>51</u>	de hoy se notifica a las partes el
auto anterior.	<u>15</u> MAR 2021
Fecha:	
ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN	
Secretario	

maral

**39 Liquidación del crédito**

**Artículo 446. Liquidación del crédito y las costas.**

3. Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación por auto que solo será apelable cuando resuelva una objeción o altere de oficio la cuenta respectiva. El recurso, que se tramitará en el efecto diferido, no impedirá efectuar el remate de bienes, ni la entrega de dineros al ejecutante en la parte que no es objeto de apelación.

4. De la misma manera se procederá cuando se trate de actualizar la liquidación en los casos previstos en la ley, para lo cual se tomará como base la liquidación que esté en firme.

