



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)

PROCESO	VERBAL SUMARIO – REST INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO	2021-00736-00
DEMANDANTE	ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS SAS
DEMANDADO	JALAL JOMHA KHARFAN Y OTRA

Popayán, primero (01) de marzo de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA DE PLANO

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por el parágrafo 3º del artículo 390, el cual faculta al juez a proferir sentencia anticipada cuando no hubiere más pruebas por practicar. En lo pertinente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó:

"Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

(...)

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

El demandante por intermedio de apoderado judicial, inició proceso VERBAL SUMARIO en contra de JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ, conforme lo siguientes,

HECHOS:

PRIMERO: Los señores JALAL JOMHA KHARFAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.126.038.349 de Con Beirut Lib; y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.560.244 de Popayán, suscribieron el día 21 de enero de 2019, contrato de arrendamiento con la señora Liliana Larrarte Palacio, representante legal de la Organización OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S., propietaria del apartamento 701 – piso 7 – torre C, ubicado en la calle 5 N# 6 A – 116 de la ciudad de Popayán y parqueadero 136 doble, identificados con matrículas inmobiliarias No. 12-180182 y 120-180239 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán respectivamente

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del primero (01) de febrero de 2019, donde el arrendatario se obligó a pagar un canon de arrendamiento mensual, la suma de Un millón trescientos ochenta mil pesos m/c (\$1.380.000) moneda corriente, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros cinco (05) días de cada mensualidad.

TERCERO: El contrato mencionado se ha prorrogado en 2 oportunidades siguiendo los lineamientos del mismo en su cláusula Cuarta

01 de febrero de 2019 hasta 01 de febrero de 2020	Contrato inicial
01 de febrero de 2020 hasta 01 de febrero de 2021	1ra prórroga
01 de febrero de 2021 hasta 01 de febrero de 2022	2da prórroga

CUARTO: Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, **cláusula segunda** e incurrieron en mora en el pago correspondiente desde el mes de septiembre de 2019 hasta el final del contrato enero de 2020 con un canon de arrendamiento de \$1.380.000.

Este contrato se prorrogó por 12 meses más, manteniendo el canon de arrendamiento estipulado, a los demandados se les comunicó vía WhatsApp el incremento de ley del canon de arrendamiento por valor de Un millón cuatrocientos treinta dos mil cuatrocientos cuarenta pesos (\$1.432.440) que se realizaría a partir del mes de agosto de 2020 en adelante, sin embargo, por la emergencia sanitaria del Covid-19, el incremento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, se facturo solo hasta el mes de diciembre del año mencionado.

Para el año 2021, el contrato se prorrogó por segunda vez, donde el demandante decidió NO realizar el incremento de ley para el canon de arrendamiento, quedando el mismo valor (\$1.432.440), sin embargo a partir de la expedición de la primera factura del mes de febrero de 2021 hasta la fecha de la presentación de la demanda, los requeridos en el presente proceso no han cancelado su obligación, esta que asciende a la suma de Veintiún Millones novecientos setenta y cuatro mil pesos m/c (\$21.974.000)

QUINTO: El demandante solicitó en reiteradas ocasiones el pago del arrendamiento a los demandados

SEXTO: Mediante correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2020, el señor JALAL JOMHA KHARFAN envió propuesta de acuerdo de pago, aceptada por el demandante, sin embargo esta fue incumplida nuevamente

SÉPTIMO: A la fecha de la presentación de la demanda los demandados se encuentran en mora por concepto de servicios públicos domiciliarios

SERVICIO	VALOR A PAGAR
Acueducto y alcantarillado de Popayán	\$744.410
Alcanos de Colombia (Gas)	\$96.670
Compañía Energética de Occidente	\$143.600
	Total: \$984.680

PRETENSIONES:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento

del apartamento 701 – piso 7 – torre C, ubicado en la calle 5 N# 6 A – 116 de la ciudad de Popayán y parqueadero 136 doble, identificados con matrículas inmobiliarias No. 120-180182 y 120-180239 respectivamente, celebrado el día 21 de enero de 2019, entre la señora LILIANA LARRARTE PALACIO, representante legal de la ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S. como arrendadora, y los señores JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de septiembre de 2019 hasta la presentación de la presente demanda

SEGUNDA: Ordenar a los demandados JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO, a restituir al demandante ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S., por medio de su representante legal Dr. JORGE ALBERTO ADAM PIZARRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.676.551 de Bogotá D.C, el apartamento 701 – piso 7 – Torre C, ubicado en la Calle 5 N# 6 A – 116 de la ciudad de Popayán; y el parqueadero 136 doble, identificados con matrículas inmobiliarias No. 120-180182 y 120-180239 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, descrito por los siguientes linderos según la Escritura Pública cuatro mil cuatrocientos setenta y seis (4476): bajo el sistema gráfico y tomando como referencia en cruz sobre su eje por su punto de ingreso, en el primer nivel, a la izquierda con apartamento 702C, a la derecha con el apartamento 708C, al frente con zonas de circulación de la torre y vacíos al primer piso, y atrás con vacío a las zonas comunes de circulación de la torre. Nadir: Con losa que lo separa del sexto piso y cenit con losa del segundo nivel del mismo alto y su terraza: en el segundo nivel; al frente con vacío a zonas comunes de la torre, atrás con vacío que da a las zonas comunes de la torre, a la izquierda con segundo nivel del apartamento 702C, a la derecha con segundo nivel del apartamento 708C, al interno atrás existe terraza queda al vacío de zona común de la torre. Nadir: con losa que lo separa del primer nivel del mismo apartamento y cenit con techo de la torre

TERCERO: Ordenar la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S., por medio de su representante legal Dr. JORGE ALBERTO ADAM PIZARRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.676.551 de Bogotá D.C, de conformidad con los artículos 82, 384 y 385 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

CUARTO: Condenar a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La demanda no fue contestada por la parte accionada

Decisiones sobre validez y eficacia del proceso.

I. Competencia:

Este Juzgado es competente para conocer del proceso, conforme lo previsto en el artículo 17 del CGP., y por lo tanto se procederá a proferir sentencia de única instancia, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

II. Eficacia del proceso:

En este asunto se reúnen los requisitos para dictar sentencia, consistentes en: A) competencia, B) la demanda se presentó en debida forma; C) capacidad para ser parte, dado que el demandante acudió mediante apoderado judicial, y la parte demandada se notificó debidamente, aportando el certificado de existencia y representación legal; y D) capacidad procesal, que tienen ambas partes, puesto que las dos son personas naturales mayores de edad.

Así las cosas y cumplidos los presupuestos válidos para desatar la relación jurídico procesal, y tras evidenciar que a las partes les asiste interés para intervenir tanto por activa como por pasiva, además de no existir causal de nulidad que impida dictar sentencia, se adentrará el juzgado en el estudio del caso.

Problemas jurídicos:

Se debe resolver los siguientes problemas jurídicos:

i. ¿Está probada la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre las partes de este proceso?

ii. ¿Se configuran la causal de terminación del contrato de arrendamiento, imputable a lo demandados, alegadas por el demandante?

CONSIDERACIONES

Respecto a la existencia del contrato de arrendamiento:

La demandante expone que mediante documento privado del 21 de enero de 2019, se suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, siendo el objeto del contrato el apartamento 701 – piso 7 – Torre C, ubicado en la Calle 5 N# 6 A – 116 de la ciudad de Popayán; y el parqueadero 136 doble, identificados con matrículas inmobiliarias No. 120-180182 y 120-180239 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán.

Descendiendo al plenario, encontramos que, efectivamente como lo expuso el demandante, entre él y los demandados se suscribió un contrato arrendamiento el día veintiuno de enero de 2019 sobre los inmuebles objetos del litigio, en el cual se estableció un canon de

arrendamiento de \$1.380.000. Esta prueba documental, aunada al hecho de la aceptación del mismo convenio por parte de los demandados JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO, nos permite establecer con absoluta claridad la existencia del contrato arrendamiento ya referenciado.

Consideraciones respecto a la terminación del contrato de arrendamiento

El demandante manifiesta que el arrendatario omitió su deber de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes desde el mes de septiembre de 2019 hasta el mes de Octubre de 2021, solamente abonando en ocasiones el saldo en mora sin pagarlo en su totalidad

Descendiendo al plenario nuevamente, nos encontramos de manera reiterada con la carencia probatoria, imputable a los demandados, sobre el pago de los cánones de arrendamiento anteriormente referidos, razón suficiente para acreditar que se configura la causal endilgada por el demandante para la terminación del contrato arrendamiento.

Corolario de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda, se ordenará la parte demandada la restitución del inmueble.

Condena en costas y Agencias en derecho:

Conforme al artículo 365 del C.G.P. y teniendo en cuenta que prosperaron la totalidad de las pretensiones, se condenará en costas solidariamente la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaría. En lo que refiere a las Agencias en Derecho, con base en el artículo 5º del Acuerdo N° PSAA16-10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se imponen las mismas a cargo de los demandados y en favor del demandante por valor de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000 m/cte)

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de los bienes inmuebles: apartamento 701 – piso 7 – Torre C, ubicado en la Calle 5 N# 6 A – 116 de la ciudad de Popayán; y el parqueadero 136 doble, identificados con matrículas inmobiliarias No. 120-180182 y 120-180239 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, suscrito el 21 de enero de 2019 entre la señora LILIANA LARRARTE PALACIO, representante legal de la ORGANIZACIÓN OLID LARARRTE ABOGADOS S.A.S. como arrendadora, y los señores JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO como arrendatarios, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN de los inmuebles objeto del presente proceso a favor del demandante ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S., por medio de su representante legal Dr. JORGE ALBERTO ADAM PIZARRO

TERCERO: ORDENAR a los demandados JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, hagan ENTREGA de los bienes inmuebles objeto de restitución al demandante ORGANIZACIÓN OLID LARRARTE ABOGADOS S.A.S., por medio de su representante legal Dr. JORGE ALBERTO ADAM PIZARRO, en su calidad de propietario.

CUARTO: Si no se hace la entrega voluntaria, **DECRETAR** EL LANZAMIENTO DE LOS ARRENDTARIOS JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO del inmueble objeto del litigio, actuación que se comisiona realizar a la Inspección Superior de Policía Municipal (O. de R.) de esta localidad a quien se le enviará atento Despacho Comisorio en su oportunidad.

QUINTO: CONDENAR EN COSTAS solidariamente a los señores JALAL JOMHA KHARFAN y ANA ROCÍO TUQUERREZ MADROÑERO. Se fija la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.200.000 m/cte)** como agencias en derecho a favor del demandante.

NOTIFÍQUESE¹ Y CÚMPLASE

¹ La presente providencia se notifica en estado N° 022 del 02 de marzo de 2022

Firmado Por:

**Victor Fabio De La Torre Vargas
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Popayan - Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4c4ee517c2187ddeb77e0c55abe17bc28d22239a7ee3e198069b1061a2822de0**

Documento generado en 01/03/2022 12:24:43 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**