



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL Y DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

Popayán, agosto veinte (20) de dos mil veinte (2020).

SENTENCIA No. 020

**REF. PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE.
DTE. LUZ ANGELA SARRIA OROZCO
APDA. VICTOR EDUARDO DRACO LOPEZ
DDOS. JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO
RAD. 2020-00146-00.**

PUNTO A TRATAR:

Se encuentra a despacho el presente proceso de Restitución de inmueble arrendado con el fin de proceder de conformidad al Art. 384 del C. General del Proceso, dictando el fallo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES:

El apoderado de la parte demandante Dr. VICTOR EDUARDO DRACO LOPEZ, interpone demanda Abreviada de Restitución de bien inmueble arrendado contra los señores JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, manifestando que conforme al Contrato de Arrendamiento, celebrado el 18 de octubre de 2018, la señora LUZ ANGELA SARRIA OROZCO, entregó en arrendamiento al señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, un bien inmueble consistente en un Local Comercial, ubicado en la calle 6 No.8 – 43 de Popayán, conviniendo un canon de arrendamiento de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000.00) mensuales, pagaderos en forma anticipada por el término de 12 meses, contado a partir del 17 de octubre de 2018, contrato que se prorroga por el término de un año más en el cual las partes libremente acordaron un incremento del canon de arrendamiento a la suma de setecientos mil pesos (\$700.000.00) siendo que los demandados incumplieron con la obligación de pagar desde el 20 17 de diciembre de 2019 al 17 de enero de 2020, del 17 de enero de 2020 al 17 de febrero de 2020, del 17 de febrero de 2020 al 17 de marzo de 2020, señalando que el demandado le hizo una abono de \$350.000.00 por el período comprendido entre el 17 de diciembre de 2019 al 17 de enero de 2020, motivo por la demandante por medio de su apoderado solicita al despacho se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 17 de octubre de 2018 entre la demandante LUZ ANGELA SARRIA OROZCO y el demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO y como consecuencia se ordene la desocupación y entrega del inmueble, en caso contrario se practique la diligencia de lanzamiento y se condene en costas a la parte demandada.

TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda el 24 de febrero de 2020, por auto del 26 del mismo mes y año se profiere el auto Admisorio, previniendo al demandado que debe consignar oportunamente a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia S. A de la ciudad de Popayán los cánones adeudados y los que se causen en el trámite del proceso, so pena de no ser escuchados hasta tanto presenten el recibo de pago directo a la arrendadora o el recibo de consignación efectuado en el proceso ejecutivo. Dando inicio al proceso de notificación, con fecha 16 de julio de 2020, el demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, fue notificado por Conducta Concluyente conforme al Art. 301 del C. General del Proceso por medio del Correo Institucional con fecha 9 de julio de 2020, solicitando a través de este medio información de este proceso, a lo cual se dio respuesta por medio del auto de fecha 16 de julio de 2020 y notificado en estados el 17 de julio de 2020, habiendo guardado silencio y sin que se observe en el expediente comprobante alguno del pago de los cánones de arrendamiento.

En cuanto a las medidas cautelares solicitadas dentro del proceso, puede observarse que el despacho se pronunció negativamente ante la ausencia de los requisitos legales.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

1).- La demanda de Restitución de bien inmueble arrendado, corresponde a una demanda en forma, teniendo en cuenta que cumplen con los requisitos formales exigidos en los Arts.82, y siguientes 384 y 391 del C. General del Proceso.

2).- De igual manera se tiene que el Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, cuantía y el lugar de ubicación del inmueble objeto de la Restitución y el lugar de residencia de los demandados.

3).- En cuanto a la capacidad de las partes encontramos que esta integrada por activa por la señora LUZ ANGELA SARRIA OROZCO y por pasiva por el demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, personas naturales, mayores de edad, con facultades y capacidad para actuar, integrando la relación jurídico procesal.

LEGITIMACION EN LA CAUSA:

En virtud del contrato suscrito entre las partes y no objetado por el demandado, les asiste a las partes el interés jurídico para intervenir en el proceso, configurándose la relación material de arrendador – arrendatario, por lo tanto la legitimación en la causa.

PRETENSIONES:

Respecto de las pretensiones de la parte demandante, se tiene:

a).- Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora LUZ ANGELA SARRIA OROZCO y el señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, por falta de pago en los cánones de arrendamiento convenido de \$650.000.00 e incrementado libremente por las partes a la suma de \$700.000.00 mensuales, celebrado desde el 17 de octubre de 2018, del inmueble ubicado en la Calle 6 No.8 – 43 de la ciudad de Popayán.

b).- Como consecuencia de lo anterior se ordena la desocupación y entrega del inmueble referido a la demandante-

c).- Que de no efectuarse la entrega dentro del término de la sentencia se comisione a la autoridad correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

d).- Que se condene al pago de la suma de \$1.400.000.00, por concepto de la Sanción Penal por incumplimiento del demandado en los términos de la cláusula Décima Sexta del aludido contrato.

e).- Se condene en costas a la parte demandada.

CAUSAL DE RESTITUCION:

Como fundamento fáctico de las pretensiones debemos tener en cuenta que como causal de restitución, existe la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por cuanto según aduce la demandante, desde el 17 de diciembre de 2019 al 17 de enero de 2020, desde el 17 de febrero de 2020 hasta el 17 de marzo de 2020 del contrato de arrendamiento, que suscribieron las partes, es decir la señora LUZ ANGELA SARRIA OROZCO entregando en calidad a los demandados RENE ALEXANDER MARTINEZ TORRES y CARMEN PATRICIA TORRES DE MARTINEZ referente a un inmueble consistente en un Local Comercial, pactándose como canon la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000.00) por el primer año y de setecientos mil pesos (\$700.000.00) por el segundo año, de los cuales adeuda el demandado desde el mes de diciembre de 2019.

CONTESTACION DE LA DEMANDA:

Como ya se dijo, una vez notificada legalmente a la parte esta guarda silencio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Corresponde a un contrato de arrendamiento aducido en la demanda, que con fundamento en el derecho de la propiedad que acredita la demandante, la califica como arrendadora y el demandado como arrendatario, además de los principios de legalidad y celeridad, siendo conocido JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO como demandado y no fue objetado o tachado de falso en su oportunidad, por lo tanto de ello se deduce:

1).- Que las partes convinieron el arrendamiento como arrendadora y arrendatario.

2).- Que las partes acordaron una duración inicial de un año a partir del 17 de octubre de 2018, con un canon mensual de seiscientos cincuenta mil

pesos (\$650.000.00) para el primer año, incrementado a setecientos mil pesos (\$700.000.00) el segundo año a partir del 17 de octubre de 2019 pagaderos los diecisiete (17) días de cada mes anticipado.

MEJORAS INMUEBLE ARRENDADO:

Teniendo en cuenta que el demandado no cumple con el requisito para ser oído, además que no solicita el derecho de retención el Juzgado no las decreta no obstante el arrendatario podrá hacer uso de tales facultades consagradas en el Art.1994 del C. Civil, si fuere necesario.

ARGUMENTO JURIDICO:

Observándose dentro del proceso que el demandado guardo silencio amen que no cumplen con los requisitos de Ley para ser escuchado, de conformidad con lo establecido en los Arts. 384 y 391 del C. General del Proceso y la Jurisprudencia Colombiana y con las pruebas documentales existentes en el proceso, reconocidas como legales para acceder a un contrato de Arrendamiento, procede el despacho a dar aplicación a los numerales 1° y 2° del Art.384 Ibídem, que dispone que acreditado lo anterior, se profiere sentencia de lanzamiento de plano, acogiendo las pretensiones de la parte actora.

DECISION:

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO:- DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, objeto del proceso, suscrito entre las partes desde el 17 de octubre de 2018 por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento mensuales adeudados por los demandados a partir del 17 mes de diciembre de 2019, teniendo en cuenta los abonos que haya realizado el demandado y que hayan sido reportados al proceso y hasta la entrega del bien inmueble a razón de setecientos mil pesos (\$700.000.00), conforme a las razones expresadas en la parte motiva de esta de esta providencia.

SEGUNDO:- ORDENAR al señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, la restitución del bien inmueble a favor de la demandante LUZ ANGELA SARRIA OROZCO, consistente en un Local Comercial, ubicado en la Calle 6 #8 – 43 de esta ciudad.

TERCERO:- ORDENAR al demandado que dentro del término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, entreguen el bien inmueble objeto de restitución a la señora LUZ ANGELA SARRIA OROZCO.

CUARTO: CONDENAR al demandado JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, al pago de la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000.00), por concepto de la cláusula penal contenida en el Contrato de Arrendamiento.

QUINTO.- Si no se hace la entrega voluntaria, DECRETAR EL LANZAMIENTO DEL ARRENDATARIO JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO del inmueble objeto de restitución, actuación que se comisiona al señor Alcalde la ciudad de Popayán, en los términos del Art.38 del C. General del Proceso, y a quien se le concede facultades para Subcomisionar y demás facultades de los Arts. 39 y 40 del C. General del, enviando para tal efecto el correspondiente despacho comisorio con los insertos del Caso.

SEXTO: ADVERTIR a la parte ejecutante que si dentro de los sesenta días siguientes a la ejecutoria del auto que apruebe la liquidación de costas, no se ha formulado demanda ejecutiva en el mismo expediente, se levantarán las medidas cautelares decretadas.

SEPTIMO: CONDENAR en costas al demandado señor JHON ALEXANDER OLIVAR CASTILLO, las cuales se liquidarán por secretaría de conformidad con el Art. 392 del CPC. FIJASE la suma de TRESCIENTOS quince mil pesos (\$315.000.00) las Agencias en Derecho a cargo de la parte demandada.

OCTAVO: NOTIQUESE esta providencia de conformidad con lo establecido en el Art. 323 del C. de P. Civil.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ
Juez

EL JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE
CERTIFICA:

Popayán, **21 de agosto de 2020**, en la fecha, se
notifica el presente auto por estado # 059
Fijado a las 8.00 a.m.

Secretaria

