



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán, Veinticuatro (24) de Junio de dos mil veintiuno (2021).

Expediente: 19001 41-89 003 2019 00206 00
Demandante: JOSE JAIR RINCON PEREZ Y NIDIA FANNY MUÑOZ
Demandado: CARLOS HUMBERTO ERAZO
Proceso: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Viene a Despacho el proceso de la referencia a efectos de continuar el trámite correspondiente dentro del mismo, verificándose que surtidos todos los trámites pertinentes se fijó como fecha para audiencia el día 25 de marzo de 2021, fecha en la cual se realiza la misma, no obstante, en etapa de saneamiento el apoderado de la parte demandante manifiesta al Despacho que el demandado para ese entonces ha dejado de cumplir con el pago de los canones de arrendamiento, situación que es aceptada por la contraparte y que conlleva a que el Juzgado en aras de ser más garantista determine suspender la audiencia y otorgarle al accionado el termino de diez (10) días para que se ponga al día en dicho pago y así lo acredite con los recibos de las consignaciones correspondientes.

Vencido como se encuentra a la fecha el termino otorgado, se avizora memorial allegado al Despacho por la abogada del demandado informando que a su poderdante le ha sido imposible conseguir el dinero correspondiente a los canones de arrendamiento adeudados para ponerse al día, solicitando pese a lo anterior que se les permita ser escuchados y sean atendidos los argumentos expuestos en la contestación de la demanda, situación que a luces del artículo 384 numeral 4 inciso 3 del C.G.P. no es factible pues la exigencia en este tipo de procesos es clara cuando señala que *el demandado deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado los canones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejara de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo*, evento último que no se dio aun dándose un término específico para ello.

En virtud de lo anterior, el Despacho encuentra necesario dar estricto cumplimiento al artículo 384 de la norma en cita, por darse los presupuestos para ello y por tanto, procederá a dictar sentencia de plano en aplicación al principio de celeridad, pues aunque mediante auto proferido en audiencia se dijo que vencido el termino otorgado se procedería a fijar nueva fecha para continuar la audiencia, es de considerar lo lejano que quedaría la fecha para llevarla a cabo pues la agenda de audiencias del Despacho ya se encuentra ocupada por varios meses siguientes y en ultimas se iría exactamente a lo mismo, a dictar sentencia

Por lo anterior, se profiere la

SENTENCIA No. 020



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

Se pronuncia el Despacho en Proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por los señores JOSE JAIR RINCON PEREZ con C.C. No. 19.065.008 de Bogotá Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON con Cedula de Ciudadanía No. 27.453.402 de San Pablo (Nariño), mediante apoderado judicial Dr. AMADEO RODRIGUEZ MUÑOZ, en contra del señor CARLOS HUMBERTO ERAZO con cedula de ciudadanía No. 98.360.600.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda.

Manifiesta el apoderado judicial de la parte actora que el 5 de diciembre de 2017 los señores JOSE JAIR RINCON PEREZ Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON, suscribieron un contrato de promesa de compraventa, el cual contenía dentro de sí para efectos de su cumplimiento, un contrato de arrendamiento de inmueble con el señor CARLOS HUMBERTO ERAZO, el cual pesaba sobre una casa de habitación ubicada en la ciudad de Popayán en la carrera 8 No. 19N-39 Barrio Ciudad Jardin, con matricula inmobiliaria No. 120-0000616 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, con una superficie edificada de 261.40 metros cuadrados y una superficie total de terreno de 177 metros cuadrados, cuyos linderos debidamente actualizados por las partes son los siguientes: Por el frente u ORIENTE, en 7,50 metros con la Carrera 8; por el fondo u OCCIDENTE, en 7,50 metros con propiedad de Marco Fidel Salazar; por la derecha entrando o NORTE, en 23,60 metros con Marco Fidel Salazar, hoy de Natalia Santacruz; por la izquierda entrando o SUR, en 23,60 metros con propiedad de Ricardo Dueñas Hurtado. Inscrita al número catastral 01020065006000, dicho inmueble tiene como destinación de uso vivienda urbana.

Indica que en el PARAGRAFO 1 de la CLAUSULA SEPTIMA del contrato principal de PROMESA DE COMPRAVENTA, se pactó un arrendamiento del inmueble mientras se verificaba el cumplimiento de la promesa, dicho arrendamiento está sujeto a un canon mensual de TRES MILLONES DE PESOS, durante el plazo que dure lo pactado en la promesa, que inicialmente era de cinco meses y 24 días, suma que el arrendatario y promitente comprador solo cumplió hasta el mes de junio de 2018, encontrándose en mora de dicho pago desde esa fecha hasta la presentación de la demanda, circunstancia que evidencia una causal de incumplimiento del acuerdo contractual y permite al arrendador solicitar judicialmente la entrega del predio, como se pretende con la acción.

Señala que tanto el contrato original como el de arrendamiento que deviene del mismo han sido incumplidos por el demandado ya que nunca se presentó a la Notaria para finiquitar la promesa, aunque continuo pagando arrendamientos del inmueble hasta el mes de junio de 2018.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

Finalmente expresa que los demandantes en el tiempo que se ha cumplido el contrato de arrendamiento que se pretende terminar se han ceñido estrictamente al cumplimiento de la ley, sin embargo no han recibido la misma respuesta de parte del arrendatario demandado, quien se encuentra en mora del pago del canon desde el mes de julio de 2018 inclusive, siendo una cláusula tácita de los contratos de arrendamiento, la causal de terminación por no pago de dichos canones.

2. Pretensiones.

Solicita el actor que: (i) se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 5 de diciembre de 2017 entre los señores JOSE JAIR RINCON PEREZ Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON como arrendadores, y el señor CARLOS HUMBERTO ERAZO como arrendatario respecto del inmueble descrito en la demanda, por el incumplimiento en el pago de los cánones; (ii) se ordene al demandado a restituir el inmueble; (iii) se condene al demandado o arrendatario a pagar a favor de los demandantes el valor de los canones de arrendamientos debidos desde el mes de julio de 2018 inclusive y los que se causen hasta la fecha de entrega del inmueble, a razón de \$3.000.000 cada mes. (iv) se ordene la práctica de la diligencia de lanzamiento o entrega del inmueble a favor de la parte demandante si el arrendatario no restituye. (v) se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho.

3. Actuación procesal.

La demanda se admitió el 05 de abril de 2019, ordenando la notificación del accionado, con las advertencias contenidas en la norma.

La demandada se notifica Personalmente en la secretaria del despacho, el 29 de abril de 2019, como obra en el expediente (fl. 20 cuaderno principal), entregando las copias de demanda y auto admisorio como traslado, concediendo los términos de ley para que ejerza el derecho de defensa y debido proceso, con las advertencias para ser escuchadas en el proceso.

4. Respuesta del demandado.

El demandado CARLOS HUMBERTO ERAZO en el término oportuno, mediante apoderada judicial Dra. LIGIA JIMENA GOMEZ LASSO, contesta la demanda contravirtiendo cada punto, exponiendo Excepciones de Merito, denominados: “1. COMPENSACION; 2. COBRO DE LO NO DEBIDO; 3. VIOLACION AL PRINCIPIO DE LA DOBLE INSTANCIA; 4. INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR; 5. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.”, elevando en cada uno de ellos los argumentos pertinentes.

II. FUNDAMENTOS



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

1. Saneamiento.

Es preciso indicar que no se advierte la existencia de vicios que puedan afectar la validez de lo actuado, menos decisión pendiente de trámite regular a esta clase de asunto.

2. Presupuestos Procesales.

Se encuentran acreditados en el presente asunto los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y capacidad para comparecer al proceso y para ser parte. Art. 82 y ss, 384 y 391 del CGP.

2.1. Demanda en Forma. La demanda verbal sumaria, cumple con los requisitos formales exigidos en los Arts. 82 y ss, 384 y 391 del C.G.P.

2.2. Competencia: Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el domicilio de las partes.

2.3. Capacidad para ser parte y para intervenir en este proceso por activa y por pasiva: Las partes en este proceso la integran por activa JOSE JAIR RINCON PEREZ Y NIDIA FANNY MUÑOZ quienes actúan mediante apoderado judicial; y por pasiva el señor CARLOS HUMBERTO ERAZO mediante mandataria judicial, personas naturales, vecinos de esta ciudad. El demandado se notificó de manera personal participando con apoderada judicial que le representa. De esta manera se integra la relación jurídico procesal demandante-demandado.

3. Legitimación en la causa

En cuanto a la legitimación en la causa, quienes acudieron al presente trámite ostentan, por una parte, la condición de arrendadores y, por otra, la de arrendatario, dentro del contrato cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

4. Caso Concreto.

En el caso *sub lite* la parte actora solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Popayán en la carrera 8ª No. 19N-39 Barrio Ciudad Jardín, con matrícula inmobiliaria No. 120-0000616 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, celebrado entre las partes, por mora en los pagos de cánones de arrendamiento, conforme se establece en el libelo de la demanda, en consecuencia se condene a CARLOS HUMBERTO ERAZO, a restituir el inmueble al arrendador.

Así las cosas, se advierte que si bien es cierto el demandado CARLOS HUMBERTO ERAZO participa en el asunto, mediante apoderada judicial, interviniendo con la



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

controversia respectiva y proponiendo las excepciones de mérito, que jurídica y constitucionalmente considera como efecto de defensa, debe recalcarse que si bien se logró acreditar presuntamente con lo aportado en el plenario el pago oportuno de los cánones de arrendamiento hasta el momento en que se fijó mediante providencia que data del 13 de agosto de 2020 la fecha para realización de la audiencia que se programó por primera vez, lo cierto es que revisado el expediente nuevamente no se encuentra recibos que acrediten el cumplimiento del pago, y que se encuentre al día, situación que como ya se dijo fue advertida por el apoderado de los demandantes en audiencia y corroborado y/o aceptado por el demandado, razón por la cual se le otorgó a este último el término de diez (10) días para que cumpliera tal deber, sin embargo, no le fue posible tal como lo manifestó su apoderado judicial mediante memorial.

Por lo que entiende esta judicatura que olvidó la parte demandada el deber de cumplir con la consignación mensual del canon de arrendamiento, para efecto de participar como sujeto procesal pasivo, NO SOLO desde el momento de la notificación y hasta que se fijara fecha, su DEBER se amplía a estar al día durante el trámite del proceso, de conformidad a lo exigido por el legislador y la constitución nacional.

Bajo estas circunstancias, considera esta unidad judicial, advertir que dadas las condiciones en el presente asunto está permitido aplicar el numeral 4 del art. 384 del C.G.P, que a letra reza:

*“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa. 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. 4. Contestación, mejoras y consignación. **Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal***



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente. (...)*(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Adicional a ello, se resalta que el Tribunal Constitucional, ha sido reiterativo en efectuar pronunciamiento al respecto, al estudiar el artículo precitado, en tanto el accionado no cumplió con el pago de los cánones, así como la concepción de algunos *requisitos generales de procedencia y las causales especiales de procedibilidad*.

Queda claro, que cuando el arrendador alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendatario de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados y demás requeridos en demanda.

De igual manera, el numeral 4° del mismo articulado, limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, éste no consigne a órdenes del juzgado los cánones y demás establecidos en el contrato, que se causen durante el proceso en ambas instancias.

En varias oportunidades, la Corte frente a la restricción a ser escuchada por el no pago de canon, servicios públicos, e incumplimiento del contrato concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son **constitucionales**.

La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos.

De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del *“no pago de los*



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda.

En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 4 y 5 del artículo 384 del CGP.

Bien ha establecido la Corte, entre otras en la Sentencia C-070 de 1993, que:

“... el desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica.”

Se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

En ese orden, tenemos como finalidad que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual, por ello, le es dable al juez, en virtud a las razones de justicia y equidad, hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

De hecho, la Corte desde anteriores normativos, explico en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy art. 384 numeral 4 inciso 2 del CGP, dispone que el demandado **no será oído en juicio, lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento**, debidamente aportado al proceso.

En esa medida, esta unidad judicial recuerda que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *“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”*.

Por su parte, la norma especial aplicable al caso, que es el artículo 2° de la Ley 820 de 2003, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como *“aquel por*



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

Argumentos estos, que datan de la prueba obrante en el asunto, amén de la inexistencia de recibos de pago en el plenario, como tampoco soporte alguno de consignación en la cuenta de depósitos judiciales de esta unidad judicial, con la manifestación expresa de la parte demandante, de la mora por el demandado en el pago requerido que acredita el incumplimiento del contrato, permitiendo la aplicación de la norma en comento en apartes anteriores, con los argumentos esgrimidos.

Se itera, entonces que la prueba documental adjuntada al proceso, advierte que el contrato de arrendamiento en inmueble suscrito entre las partes cumple con las formalidades establecidas en la ley en su art. 384 y 385 CGP y del mismo emerge la obligación del arrendatario de cancelar el canon de arrendamiento acordado dentro de los plazos señalado.

El demandado, por su parte, si bien controvierte las pretensiones de la demanda, proponiendo excepciones de fondo, incurre en el incumplimiento de los requisitos determinados en el precitado articulado, mismo, que se aplica al caso concreto, con la certeza de inexistencia de recibo alguno que acredite el pago efectuado en el proceso, dado que solo pretendió tal adjetivo hasta el momento de la controversia, siendo esta exigencia dentro de todo el trámite del asunto en primera y segunda instancia, so pena de dejar de ser oído, por lo que en el caso en concreto corresponde al juez de conocimiento pronunciarse de fondo, que es lo probado y determinado en este asunto.

Es de recalcar que en el presente asunto se avizoraron situaciones importantes tales como: que el demandado una vez notificado consigno las sumas adeudadas por concepto de canones a fin de ponerse al día, mas no acredito con recibos consignados mes a mes que nunca se presentó por su parte el incumplimiento de dicho pago indicado por los demandantes, e igualmente se encontró que las excepciones planteadas no atacaron jamás la existencia del contrato, pues fue reconocido por ese extremo procesal, de tal manera que se considere totalmente legal la exigencia del cumplimiento del pago de los canones de arrendamiento durante todo el trámite del proceso.

En suma, identificado la mora en el pago de canon de arrendamiento sin que el demandado pague dichos canones causados, y a pesar de existir controversia,



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

defensa y atención al debido proceso al demandado, lo cierto es que éste incurrió en la causal contenida en el numeral 4 del art. 384 del C.G.P., que impide ser oído durante el trámite de este asunto, determinado la continuidad del proceso en aplicación al principio de celeridad, seguridad jurídica, dada la inoponibilidad al asunto, de hecho configurara la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN**, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre los señores JOSE JAIR RINCON PEREZ con Cedula de Ciudadanía No. 19.065.008 Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON con cedula de ciudadanía No. 27.453.402, en calidad de Arrendadores y el señor CARLOS HUMBERTO ERAZO con Cédula de ciudadanía No. 98.360.600, en calidad de arrendatario sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Popayán en la carrera 8 No. 19N-39 Barrio Ciudad Jardin, con matricula inmobiliaria No. 120-0000616 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán, conforme se indica en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR al demandado señor CARLOS HUMBERTO ERAZO con Cédula de ciudadanía No. 98.360.600, que en el término de CINCO (5) días, siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia procedan a RESTITUIR el inmueble indicado en el numeral anterior a favor de los demandantes JOSE JAIR RINCON PEREZ con Cedula de Ciudadanía No. 19.065.008 Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON con cedula de ciudadanía No. 27.453.402, so pena de decretar la Entrega judicial a través de la Alcaldía Municipal de Popayán en calidad de comisionado librando el Despacho Comisorio con anexos pertinentes por Secretaria, sin necesidad de mayor pronunciamiento, concediendo facultad de subcomisionar.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado CARLOS HUMBERTO ERAZO con Cédula de ciudadanía No. 98.360.600, a favor de los demandantes JOSE JAIR RINCON PEREZ con Cedula de Ciudadanía No. 19.065.008 Y NIDIA FANNY MUÑOZ DE RINCON con cedula de ciudadanía No. 27.453.402, las cuales se liquidaran por Secretaria. Se fija como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$ 500.000,00.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE POPAYÁN
Calle 8 No. 1-00 PALACIO DE JUSTICIA
Email: j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co

EL JUEZ

ANTONIO JOSE BALCAZAR LOPEZ

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.
CERTIFICO.

Popayán, 25 de Junio de 2021, en la
fecha, se notifica el presente auto por
Estado No. 049.

Fijado a las 8.00 a.m.

Secretaria