



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

CONSTANCIA: las presentes diligencias pasan en la fecha al Despacho del señor Juez, para su conocimiento y fines pertinentes. Se informa que ni el señor Paulo Cesar Tibaduiza González, ni su abogada, contestaron el requerimiento que se les hizo por auto del 27 de julio de 2021, es decir, no subsanaron las falencias del poder. Por su parte el demandado Carlos Augusto González Pérez fue notificado por aviso y no ejerció su derecho de defensa. Sirva proveer.

San Gil, 14 de diciembre de 2021.


JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA
Secretario

San Gil - Santander, quince (15) de diciembre dos mil veintiuno (2021)

1. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado – local comercial, formulado por **Jorge Peñaloza Fernández** contra **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ** y **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ**.

2. ANTECEDENTES

2.1.- El 10 de mayo de 2018, el señor **Jorge Peñaloza Fernández** en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con el señor **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** en calidad de arrendatario, y el señor **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ** como coarrendatario, por el término de un año desde el 10 de mayo de 2018 hasta el 10 de mayo de 2019.

2.2.- El inmueble objeto de arrendamiento es el ubicado en la Carrera 11 No. 23 – 40 de San Gil, Santander, el cual se identifica por los siguientes linderos conforme a la escritura pública No. 174 del 02 de abril de 2015, de la Notaria Segunda del Círculo de San Gil, así: **NORTE:** partiendo de occidente a oriente colinda con el lote número cuatro con una longitud de 7.8 metros; **ORIENTE:** partiendo de norte a sur colinda con el lote número dos con una longitud de 25.33 metros; **OCCIDENTE:** partiendo de norte a sur colinda con la calle 24 con una longitud de 24.65 metros; y **SUR:** partiendo de occidente a oriente colinda con la carrera 11 con una longitud de 8.29 metros. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-65463 de la ORIP de San Gil.

2.3.- Como canon de arrendamiento se estipuló la suma mensual de \$ **1.250.000**, el cual, a partir del 11 de mayo de 2019 incrementaría en un 6%; del mismo modo, se estipuló que el pago de servicios públicos domiciliarios sería a cargo del arrendatario.

2.4.- Que a la fecha el arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, es decir, que ha incumplido con el contrato de arrendamiento.

3. PRETENSIONES

3.1.- Se **DECLARE** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de mayo de 2018, entre el señor **Jorge Peñaloza Fernández** en calidad de arrendador,



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

el señor **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** en calidad de arrendatario, y el señor **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ** en calidad de coarrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 23 – 40 de San Gil, Santander, el cual se identifica por los siguientes linderos conforme a la escritura pública No. 174 del 02 de abril de 2015, de la Notaria Segunda del Círculo de San Gil, así: **NORTE:** partiendo de occidente a oriente colinda con el lote número cuatro con una longitud de 7.8 metros; **ORIENTE:** partiendo de norte a sur colinda con el lote numero dos con una longitud de 25.33 metros; **OCIDENTE:** partiendo de norte a sur colinda con la calle 24 con una longitud de 24.65 metros; y **SUR:** partiendo de occidente a oriente colinda con la carrera 11 con una longitud de 8.29 metros. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-65463 de la ORIP de San Gil, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

3.2.- Se ordene que los demandados desocupen y restituyan o entreguen al demandante el inmueble referido, de lo contrario se practique directamente o por comisionado el lanzamiento o restitución.

3.3.- Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso, mientras aquellos no consignen el valor adeudado por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, y los que a futuro se llegaren a causar.

3.4. Ejercen el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero, joyas, bienes muebles que se encuentren dentro del inmueble objeto de restitución.

3.5.- Condenar en costas y gastos del proceso a los demandados.

4. PRUEBAS

4.1.- Contrato de arrendamiento de local comercial (fls, 2 – 4).

4.2.- Certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio de matrícula No. 319-65463 de la ORIP de San Gil, Santander (fls, 5 – 6).

5. TRAMITE DE LA DEMANDA

5.1.- Admitida la demanda mediante auto del 20 de febrero de 2020, se dispuso su notificación y traslado de la demanda a la demandada.

5.2.- El demandado **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** contestó la demanda el 12 de mayo de 2021, por conducto de apoderada, sin embargo, mediante auto del 27 de julio de 2021 el Despacho dispuso requerirlo a él y a la profesional del derecho para que allegara el poder otorgado a la abogada **María Margarita Fuentes Silva**, con C.C. No. 1.100.967.375, y T.P. No. 293.260 del C.S de la Judicatura, *comoquiera que el poder que se adjuntó, no cumplía con los requisitos contemplados en el inciso 2 del artículo 74 del C.G.P. ni con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020.*

En dicho auto se previno al demandado y a la profesional del derecho que, si no subsanaban las falencias encontradas en el poder, esta situación impediría dar trámite



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

que legalmente corresponde a la contestación de la demanda, y se procedería a dictar sentencia sin tener en cuenta las excepciones u oposición a la demanda.

5.3.- Concluido el término otorgado para que adjuntaran el poder legalmente conferido, ni demandado **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ**, ni la abogada **María Margarita Fuentes Silva**, subsanaron las falencias referidas frente al poder.

5.4.- Por su parte, el demandado **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ**, se notificó por aviso el 10 de junio de 2021, y no ejerció su derecho de defensa, es decir, guardo silencio.

6. CONSIDERACIONES

6.1. La demanda que dio origen a la iniciación del proceso reúne los requisitos que exige la Ley, por lo que se da el presupuesto de demanda en forma. La capacidad para ser parte la tienen tanto el demandante, como los demandados, quienes son personas naturales y cuentan con legitimación en la causa, ya que el contrato del contrato de arrendamiento aportado como prueba, se desprende que quienes aquí se enfrentan hacen parte de dicho negocio causal.

En cuanto a la competencia, no cabe duda alguna que la misma radica en este juzgado por el lugar de ubicación del inmueble arrendado y el domicilio de demandado, por lo que se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado.

Atendiendo lo anterior, el Código General del Proceso establece, en el numeral 3 del artículo 384, [que] *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Para lo cual, debe descartarse que el artículo 1602 del Código Civil hace del contrato válidamente celebrado una ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben ajustarse.

Por otra parte, el artículo 518 del Código de Comercio, señala el empresario que a título de arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tiene derecho a la renovación, salvo entre otras causales, lo señalado el numeral 1. **“Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”**.

6.2. Descendiendo en el caso *sub judice*, el Despacho considera pertinente aclarar que si bien el demandado **Paulo Cesar Tibaduiza González**, contestó la demanda a través de apoderada judicial, el poder que se adjuntó con la contestación de la demanda no cumplía con los requisitos contemplados en el inciso 2 del artículo 74 del C.G.P. ni con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Que el artículo 96 del C.G.P. establece que uno de los requisitos de la contestación de la demanda, es el poder legalmente otorgado, sin lo cual, así como ocurre con la presentación de toda demanda, es causal de inadmisión.



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

Que a pesar de haberse requerido al demandado **TIBADUIZA GONZÁLEZ** y a la abogada **María Margarita Fuentes Silva**, mediante auto del 27 de julio de 2021, no subsanaron las falencias encontradas al poder, lo que da lugar a no dar el trámite correspondiente a la contestación de la demanda, resultando procedente dictar sentencia circunstancia de la cual se previno a los sujetos procesales, máxime cuando el demandado no acreditó que consignó a órdenes de este Juzgado el valor total de los cánones que de acuerdo a los hechos de la demanda ,adeuda al demandante, (Art. 384, núm. 4 inciso 2 del C.G.P.).

Dicho lo anterior, de acuerdo al material probatorio se tiene que **Jorge Peñaloza Fernández** en calidad de arrendador, **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** en calidad de arrendatario, y **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ** como coarrendatario, el 10 de mayo de 2019 celebraron el siguiente negocio jurídico:

Un contrato de arrendamiento por el término de un año a partir del 10 de mayo de 2018 hasta el 10 de mayo de 2019, sobre el local comercial ubicado en la Carrera 11 No. 23 – 40 de San Gil, Santander, que según el certificado de libertad y tradición que se adjuntó, se identifica por los siguientes linderos conforme a la escritura pública No. 174 del 02 de abril de 2015, de la Notaria Segunda del Círculo de San Gil, así: **NORTE:** partiendo de occidente a oriente colinda con el lote número cuatro con una longitud de 7.8 metros; **ORIENTE:** partiendo de norte a sur colinda con el lote numero dos con una longitud de 25.33 metros; **OCCIDENTE:** partiendo de norte a sur colinda con la calle 24 con una longitud de 24.65 metros; y **SUR:** partiendo de occidente a oriente colinda con la carrera 11 con una longitud de 8.29 metros. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-65463 de la ORIP de San Gil.

En dicho contrato se pactó la suma de mensual de **\$ 1.250.000** por concepto de canon de arrendamiento, el cual, a partir del 11 de mayo de 2019 incrementaría en un 6%; del mismo modo, se estipulo que el pago de servicios públicos domiciliarios seria a cargo del arrendatario.

Amén de lo dicho, como el arrendatario o demandados no contestaron la demanda ni propusieron excepciones, al tenor de lo contemplado en el artículo 97 del C.G.P. debe ser apreciado como un indicio grave en su contra, se da por probada la causal invocada para la restitución, vale recordar, **mora de la parte arrendataria de su obligación de pagar el precio o renta mensual, lo que al tenor literal del contrato da lugar a su terminación.**

Como en el presente proceso la causal que invoca la parte demandante es la MORA en el pago total del canon de arrendamiento, se puede establecer que está haciendo uso de la hipótesis prevista en el numeral 1º del artículo 518 del Estatuto Comercial, para lo cual no es necesario realizar el desahucio.

Por lo anterior, se tiene que la demandada incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020.



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

En virtud de lo anterior, se procederá a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido, por mora o incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento referidos lo que lugar a ordenar la restitución del inmueble al arrendador.

6.3. La condena en costas se impondrá a cargo de la parte demandada, con fundamento en el numeral 1 del artículo 365 del C. G.P. y Artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

4. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San Gil - Santander**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de mayo de 2018, entre **Jorge Peñaloza Fernández** en calidad de arrendador, **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** en calidad de arrendatario, y **CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ** como coarrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 23 – 40 de San Gil, Santander, el cual se identifica por los siguientes linderos conforme a la escritura pública No. 174 del 02 de abril de 2015, de la Notaria Segunda del Círculo de San Gil, así: **NORTE:** partiendo de occidente a oriente colinda con el lote número cuatro con una longitud de 7.8 metros; **ORIENTE:** partiendo de norte a sur colinda con el lote numero dos con una longitud de 25.33 metros; **OCCIDENTE:** partiendo de norte a sur colinda con la calle 24 con una longitud de 24.65 metros; y **SUR:** partiendo de occidente a oriente colinda con la carrera 11 con una longitud de 8.29 metros. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-65463 de la ORIP de San Gil, por **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento según las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a **PAULO CESAR TIBADUIZA GONZÁLEZ** y **Carlos AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ**, para que en el término de **quince (15)** días calendario, a partir de la ejecutoria de esta sentencia, entregue y/o restituya el inmueble referido en el numeral anterior a favor del demandante **Jorge Peñaloza Fernández**.

TERCERO: De no ocurrir la (s) restitución (es) de (los) inmueble (s) referido (s) anteriormente, se comisiona desde ya al señor Alcalde Municipal de San Gil – Santander, conforme a los artículos 38 numeral 3 y 40 del C.G.P., con facultades para subcomisionar, para que proceda a entregar o restituir el inmueble objeto del presente proceso, quien deberá atender lo consagrado en el artículo 309 y demás normas pertinentes ibídem. Líbrese el despacho con los insertos del caso, si hay lugar, previa solicitud del demandante.

CUARTO: CONDENAR solidariamente a los demandados **PAULO CESAR**



SENTENCIA – VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 2020-00041
DEMANDANTE: JORGE PEÑALOZA FERNANDEZ
DEMANDADO: PAULO CESAR TIBADUIZA GONZALEZ y CARLOS AUGUSTO GONZALEZ PEREZ

TIBADUIZA GONZÁLEZ y CARLOS AUGUSTO GONZÁLEZ PÉREZ, al pago de las costas del proceso, liquídense por secretaria. Se fija la suma equivalente en DOS (02) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes –SMLMV-, como agencias en derecho, que se deben incluir en las costas que se liquidaran por secretaria. Liquídense.

QUINTO: Notifíquese esta sentencia en la forma prevista en el artículo 395 del C.G.P.

SEXTO: Contra la presente sentencia, no procede el recurso de apelación de acuerdo a lo señalado en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS
Juez

Oficial Mayor, S.A.M.P.

Firmado Por:

Fredy Alexander Figueroa Mateus
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Gil - Santander

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: **22b3203fd7f82d418a5bebeb9d9f32c0806b9da8c38ea7373aeae97266e2068**
Documento generado en 15/12/2021 11:49:20 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>