

## **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.**

Caicedonia, Valle,

Veinte (20) de Noviembre dos mil veinte (2020).

Rad. **2020-00082-00**

### **Sentencia Civil No. 0 1 2**

Ha pasado a Despacho el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE LOCAL COMERCIAL** propuesto por **MARÍA MIRYAM RUÍZ DE ROJAS** a través de apoderada judicial, contra **FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO**, para proferir la sentencia que le corresponde.

#### **I. LA DEMANDA**

La señora **MARÍA MIRYAM RUÍZ DE ROJAS** identificada con **C.C. 29.325.608** de Caicedonia, con domicilio en este municipio de Caicedonia, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE LOCAL COMERCIAL**, al señor **FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO**, identificado con **C.C 94.250.494** expedida en Caicedonia.

#### **II. LAS PRETENSIONES.**

1. - Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, consignado en documento suscrito el día ocho (08) de febrero del año 2018, entre la señora **MARÍA MIRYAM RUÍZ DE ROJAS** en calidad de parte arrendadora y el señor **FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO** en calidad de parte arrendataria, por la causal de terminación del contrato mismo – *no renovación del mismo* -, conforme a los distintos requerimientos dados a conocer al demandado,
2. - Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del aludido local comercial, referido a la parte demandante.
3. - Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se fije hora y fecha, para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

#### **III. LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN.**

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son

los siguientes:

1. - Conforme documento privado, calendado el día ocho (08) de febrero del año 2018, el señor FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO, recibió a título de arrendamiento por parte de la señora MARÍA MIRYAM RUIZ DE ROJAS, un inmueble destinado a Local Comercial, ubicado en la Carrera 16 Nro. 12-25 de este Municipio de Caicedonia, cuyos lineros y especificaciones se encuentran contenidos en el contrato mismo de arrendamiento.

2. - Se acordó como término de duración del contrato un (01) año, que se contarían a partir de la firma del documento, que contiene el mismo; allí mismo se estipuló que siendo su vencimiento el día 8 de febrero de 2019, *" fecha en la cual sin no ha habido prórroga del mismo, el arrendatario procederá a la restitución, dada en arrendamiento, es decir, la entrega totalmente desocupado, sin que sea necesario requerimiento alguno ya sea judicial o extrajudicial, pues desde ahora renuncia a ellos..."*

3. - El señor FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO, como parte arrendataria, ha incumplido el contrato, pues a pesar de haberse establecido en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, que la destinación del local lo sería exclusivamente para desarrollar actividades de panadería, cambió la actividad comercial, para vender allí bebidas alcohólicas, conforme a los distintos informes de la Policía acantonada en este municipio del año 2019, motivo por el cual se le fue impuestos comparendos, contrariando así los términos convenidos en la relación sustancial y con ello ha dado lugar a la terminación de la misma.

4. - Así mismo, dada la voluntad de la arrendadora, de no prorrogar el mencionado contrato de arrendamiento, en repetidas ocasiones y con la debida antelación, enteró al arrendatario de tal decisión, advirtiéndole que tal decisión obedecía a la necesidad de realizar unas obras de construcción internas, tales como modificación, reparación y cambio de todo el alcantarillado interno, construcción y reforzamiento de los cimientos, a fin de evitar su colapso total.

5. - Conforme así y conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento en su cláusula novena obligó para con la arrendadora, que ésta pudiera visitar el inmueble a fin de verificar que el arrendatario cumpliera con lo pactado en el contrato en relación con la destinación del local comercial, sin que ello hubiese sido posible, por la negativa del arrendatario, de permitir su ingreso al interior del inmueble.

6. - El señor FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO, en razón al incumplimiento de lo por él pactado en el contrato de arrendamiento, ha dado lugar a que se dé por terminada la relación contractual establecida con su arrendadora.

#### **IV. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, se notificó a la parte demandada a través del envío tanto del auto admisorio de la demanda como de la demanda y sus anexos, el día 13 de marzo de 2020, según la certificación allegada a este proceso por la entidad SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A., sin que dentro del término de ley, hiciera pronunciamiento alguno referente a la demanda.

#### **V. CONSIDERACIONES:**

##### **Requisitos de validez y eficacia del proceso.**

No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Caicedonia); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

##### **Valoración de las pruebas:**

Consta en el caso que nos ocupa, que la demandante MARÍA MIRYAM RUÍZ DE ROJAS, cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario FERNEY DE JESÚS GUTIÉRREZ OSORIO el día 08 de febrero de 2018, aportando con su demanda el documento escrito contentivo del contrato de arrendamiento que recoge la voluntad de las partes, y en donde consta la relación contractual entre arrendadora y arrendatario, conforme lo estipula el artículo 384 del C.G.P.

Figura en el citado documento la renuncia hecha por el arrendatario, a los requerimientos y reconvenciones exigidas para la fecha de su celebración, documento que al tenor del Art. 244 del C.G.P, se presume auténtico y al

no haberlo tachado de falso, tienen pleno valor probatorio. Entonces como se estipuló en la cláusula Décima del contrato que el incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en tal contrato, es causal de terminación del contrato en los términos de lo dispuesto en el art. 518 del C. de Comercio. Y la causal invocada por la arrendadora, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, al destinar el local, a una actividad comercial distinta a la pactada, toda vez que lo que convenido entre arrendadora y arrendatario, era que la actividad comercial que se desarrollaría lo era para panadería, y no para vender bebidas embriagantes, como quedó establecido con la prueba documental allegada a la demandada, además de no renovarse el contrato, por cuanto se requería su desocupación, para realizar obras necesarias y urgentes que no podían ejecutar sin la entrega o desocupación, a fin de evitar su ruina, sin que a pesar de los distintos requerimiento elevados por la arrendadora al arrendatario, de no renovársele por más tiempo el contrato de arrendamiento inicialmente pactado o convenido, llamamientos ésta que fueron desatendido por el aquí demandado, tales circunstancias en su contexto específico, dan lugar al incumplimiento del contrato de arrendamiento y por cuanto además, el demandado no se opuso en el término del traslado, y la demandante presentó la prueba del contrato de arrendamiento, además que no hay lugar a decretar pruebas de oficio, el despacho procederá a dictar sentencia ordenando la restitución...", por incumplimiento de las obligaciones pactada en el contrato de arrendamiento, conforme lo dispuesto en el art. 384- Numeral 3° del C. G. P.

## **VI. DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE CAICEDONIA ( VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE:**

**Primero: DECLARAR TERMINADO** el contrato de **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL** suscrito entre la señora **MIRYAM RUIZ DE ROJAS** y el señor **FERNEY DE JESUS GUTIÉRREZ OSORIO**, el día 08 de febrero de 2018, por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento por el arrendatario, y respecto del bien inmueble destinado a Local Comercial, ubicado en la carrera 16 N° 12-25 de esta ciudad de Caicedonia.

**Segundo: ORDENAR** la restitución del bien inmueble antes descrito a la parte demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega voluntaria del bien mueble dado en arrendamiento, desde ya se comisiona a la Alcaldía de Caicedonia, a quien se le librá despacho comisorio con los insertos de rigor.

**Tercero: CONDENAR** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar como agencias en derecho la suma de **\$ 500.000**, Inclúyase en la liquidación de costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**FERNEY ANTONIO GARCÍA VELÁSQUEZ**

**Juez**

**Nota:** Esta página de suscripción escaneada, hace las veces de un formato de firma electrónica y se emplea por necesidad de atender el servicio, con base en acuerdos como el PCSJA20-11519 del 19 de marzo de 2020, suscrito por la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura y demás normas pertinentes. Lo anterior, debido a la orden de trabajo en casa para funcionarios y empleados de la Rama Judicial, en medio de la emergencia sanitaria suscitada por la pandemia del Coronavirus – COVID-19. Previo a su anexo, se ha efectuado un procedimiento interno de validación de seguridad en el Juzgado Promiscuo Municipal con función de Control de Garantías de Caicedonia, Valle.

**JUZGADO PROMISCO MU­NICIPAL  
CAICEDONIA VALLE**

**ESTADO CIVIL No. 033**

De la **Sentencia Civil No 012** de fecha **noviembre 20-20**  
Hoy, **noviembre 23-20** se notifica a las partes por anotación  
en Estado. Art. 295 del C.G. del P.

**LAURA XIMENA SÁNCHEZ ORTIZ**  
**Secretaria**