

Va al despacho de la señora Juez el presente el trámite y la documentación que antecede informando se encuentra la misma para resolver, sírvase proveer. Abril 16 de 2021.

La secretaria,

MARIA ISABEL GÓMEZ HOYOS

SENTENCIA No. 02 Rest. Inm. Arr. -Local Comercial

4 MAY 2021

Florida V

MAY 2021

MAY 2021

Observa la Funcionaria Judicial se allega al presente otorgamiento de poder suscrito por los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA, y en favor del Doctor Ricardo Antonio Salazar Pérez, se entrevé se indico dentro del mismo por los otorgantes para efectos de que los representen cómo litisconsortes necesarios de la parte activa dentro del proceso de restitución de inmueble local comercial con radicado 2020-00022, propuesto por el señor Humberto de Jesús López correa y en contra del señor Fernando Restrepo y/o José Fernando Restrepo Gómez, conforme a lo requerido mediante auto número 28 del 4 de Febrero del 2021, proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Florida Valle. Manifiestan los otorgantes de forma expresa que se acogen de manera íntegra y total a la demanda presentada por su hermano señor Humberto de Jesús López correa y que toman el proceso en el estado en que se encuentra y que se someten al resultado que produzca la sentencia. Por lo expuesto facultan a su apoderado para que presente memorial donde manifieste que aceptan los hechos y las pretensiones presentadas con la demanda y todos los actos procesales que hasta la fecha se han surgido en el presente proceso y que se atienen al resultado que produzca la sentencia. De conformidad con lo anterior, se observa, memorial suscrito por el doctor Ricardo Antonio Salazar Pérez en representación de los citados prohijados, dentro del cual indica que procede a integrar el litisconsorcio necesario y conforme ellos se solicita se tengan como demandantes en el proceso de referencia además del señor Humberto de Jesús López Correa a los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA. De conformidad con lo anterior, y según el poder legalmente otorgado por los señores antes mencionados, donde manifiestan

Radicado: 762754089002-2020-0002-00

Demandante: Humberto de Jesús López Correa

Demandado: Fernando Restrepo y/o José Fernando Restrepo Gómez

expresamente que se acogen de manera integral y total a la demanda presentada por su hermano el señor Humberto de Jesús López correa, y que aceptan los hechos, pretensiones y las pruebas presentadas con la demanda y todos los actos procesales que hasta la fecha se han surtido en el presente proceso y que sea tienen al resultado que produzca la sentencia. De conformidad con lo anterior, considera la Funcionaria Judicial, integrado en debida forma y dentro del presente trámite el litisconsorcio necesario respecto de los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA; SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA como parte demandante dentro del presente trámite y que como quiera que los mencionados señores de forma expresa manifestaron aceptar los hechos y pretensiones de la demanda y todos los actos procesales que hasta la fecha se han surtido en el presente proceso y que se atienen al resultado que produzca la sentencia. No habiendo actuación procesal pendiente por sufrir se dispone este despacho judicial entonces a lo de rigor dentro del presente trámite.

Mediante auto número 189 de marzo 5 de 2020 este despacho judicial inadmitió la presente demanda de restitución de inmueble arrendado de local comercial, ubicado en la calle novena número 1967 del barrio Puerto Nuevo de Florida Valle, propuesta por el señor Humberto de Jesús López correa, actuando a través de apoderado judicial y en contra del arrendatario señor Fernando Restrepo.

Mediante Auto No. 288 del 4 de agosto del 2020 la presente demanda se tuvo por subsanada en debida, y se procedió a la admisión de la misma. Igualmente se previno al demandado en el sentido de que no sería oído dentro del presente trámite, sino hasta tanto demostrarse que había consignado a órdenes de este juzgado el valor total adeudado, según la presente demanda. De la demanda y anexos se corrió traslado al demandado por el término de 20 días, para efectos de que contestara la misma e hiciera uso del derecho de defensa. De conformidad con la constancia secretarial que antecede se encuentra vencido el termino procesal para contestación de la presente demanda, termino dentro del cual nótese claramente no allegó contestación por el demandado, ni se propuso por el mismo excepción o presentó oposición alguna a la presente demanda, de conformidad con lo anterior se procede entonces a dar aplicación al numeral 3 del art. 384 del Código general del proceso y en ese orden de ideas a proferir sentencia ordenando la respectiva restitución.

Para el caso que nos ocupa se tiene que el 31 de enero del año 2020 el señor Humberto de Jesús López correa, actuando a través de apoderada

presentó demanda de restitución de inmueble local comercial en contra del Señor Fernando Restrepo.

Por auto No.28 del 4 de febrero de 2021, este Despacho Judicial ordeno la vinculación, al presente trámite de los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA, como litis consortes necesarios, en aplicación del art. 61 del C.G.P. quienes indicaron de forma expresa aceptar los hechos y pretensiones de la demanda y todos los actos procesales que hasta la fecha se han surtido en el presente proceso y que se atienen al resultado que produzca la sentencia. No habiendo actuación procesal pendiente por sufrir se dispone este despacho judicial entonces a lo de rigor dentro del presente trámite.

Han pasado ahora los Autos a Despacho para proferir Sentencia y ello se hará previas la siguientes.

CONSIDERACIONES:

Se hallan reunidos en este proceso los presupuestos formales para la constitución de la relación jurídica procesal, como son la competencia del Juez por la ubicación del inmueble materia de la controversia, domicilio de las partes, quienes son plenamente capaces, demanda en forma y cuantía.

El contrato de Arrendamiento de Local Comercial que se rige por el Artículo 518 y siguientes del Código de Comercio, es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble, destinado con fines comerciales y la otra a pagar un precio determinado.

En el presente caso se encuentra demostrada la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre el señor HUMBERTO DE JESUS LOPEZ CORREA, a nombre propio y en representación de sus hermanos los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA, y el señor JOSE FERNANDO RESTREPO GOMEZ, el primero como arrendador de local comercial ubicado en la calle 9ª No. 19-63/19-65 y 19-67, según contrato de arrendamiento de fecha enero primero de 2017 en original y qué obra dentro del presente trámite, esté suscrito por las partes dentro del cual se indica entre otras cosas lo siguiente: Humberto de Jesús López Correa, quién obra en nombre propio

Radicado: 762754089002-2020-0002-00
Demandante: Humberto de Jesús López Correa
Demandado: Fernando Restrepo y/o José Fernando Restrepo Gómez

y de sus hermanos herederos del inmueble mencionado los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA, quienes fueron debidamente integrados al presente trámite, mediante la figura jurídica del litis consorcio necesario y quienes nótese claramente manifestaron aceptar los hechos y pretensiones de la demanda y todos los actos procesales que hasta la fecha se han surtido en el presente proceso y que se atienen al resultado que produzca la sentencia.

De conformidad con el escrito de subsanación de demanda se observa que la parte demandante pretende la restitución respecto de una parte del inmueble y concretamente el identificado con la nomenclatura No.19-67, toda vez de que el demandado había realizado la entrega parcial del inmueble ubicado en la carrera 9ª No.19-63/19-65 desde noviembre de 2019 y quedo pendiente por entregar la parte correspondiente a la nomenclatura 19-67 objeto de la presente litis. La parte demandante imputa al demandado Fernando Restrepo, el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento comprendidos desde el 1 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2019 y enero 1 de 2020 al 31 enero de 2020, proporcional al inmueble sobre el cual se pretende la restitución. Se señalo que en este caso lo restante que se pretende restituir, es decir, el inmueble de la calle 9ª No. 19-67, equivale a la tercera parte de la totalidad del inmueble arrendado, y por consiguiente como el canon de arrendamiento total estaba pactado en la suma de \$962.000 pesos, la tercera parte equivale a la suma de \$320.667 pesos. No obstante, lo anterior, se aclaró al Despacho que el demandado señor Fernando Restrepo, estaba atrasado en el pago de los arrendamientos de la totalidad del inmueble, desde el 1 de febrero de 2017 hasta el 30 de noviembre de 2019, es decir, respecto de los \$962.000 pesos mensuales, y que después de la entrega parcial, también presento mora respecto de la parte correspondiente a la calle 9ª No. 16-67, por los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020 y los que se sigan causando después de presentada la demanda. De conformidad con lo anterior se logra determinar que la mora por parte del demandado quedo desde el 1 de febrero de 2017 al 30 de noviembre de 2019 por valor de \$962.000 valor total del canon de arrendamiento respecto de todo el inmueble y posteriormente del 1 de diciembre de 2019 al 31 de enero de 2020, por valor de \$320.667 respecto de la parte objeto de la presente restitución y los que se sigan causando después de presentada la presente demanda y de conformidad con lo anteriormente manifestado.

Igualmente se indicó incumplimiento del demandado señor Fernando Restrepo respecto de la cancelación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, facturaciones que se indicó han sido asumidas en forma mensual por parte del arrendador. No obstante, lo anterior, se observa que la parte demandante señaló no pretender el cobro de los servicios públicos, ni el valor de la cláusula penal, solamente que el demandado cancele los cánones de arrendamiento adeudados y sobre todo la entrega del inmueble que ocupa el arrendatario. En todo caso para el cobro de los valores adeudados bien sabido es deberá la parte demandante iniciar la respectiva acción ejecutiva.

Está reglado por el artículo 97 del Código General del Proceso que la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, por las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley atribuye a otro efecto.

En materia probatoria, las cargas impuestas a las partes enfrentadas en un litigio obedecen a principios como la eficacia de la prueba, su neutralidad o la posibilidad de contradicción. Pero también razones de orden práctico llevan a imponer requisitos procesales a las partes con el fin de facilitar el trámite y resolución de los conflictos. Bajo estos supuestos funciona también la técnica de las presunciones legales que permiten al juez deducir la existencia de los supuestos de hecho a partir de otros hechos debidamente demostrados en el proceso, con el fin de establecer la veracidad o no de lo afirmado por las partes.

Si el arrendatario incumple con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, resulta razonable, que sea a él a quien le compete probar el pago del canon de arrendamiento, pues ello hace parte de las obligaciones que le impone la ley y que solamente él puede acreditar.

Está demostrado que dentro del presente trámite se surtió notificación personal al demandado José Fernando Restrepo Gómez, el día 18 de septiembre del año 2020, según obra dentro del expediente, corriéndole el traslado de la misma por el término de 20 días, los cuales se cumplieron el día 20 de octubre del año en curso, sin que el demandado hiciera uso de su derecho de defensa o allegara oposición dentro del presente trámite así como tampoco allegó los recibos de pago de los cánones de arrendamiento o consignó a órdenes del Despacho valor alguno, requisito que

Radicado: 762754089002-2020-0002-00
Demandante: Humberto de Jesús López Correa
Demandado: Fernando Restrepo y/o José Fernando Restrepo Gómez

expresamente solicita la ley sean aportados para poder ser oído en el proceso, tal como lo establece el inciso 2 del numeral 4 del art. 384 del Código de General del Proceso. Se ha establecido con la prueba obrante dentro del proceso que el demandado dejó de cancelar los cánones de arrendamiento.

Por lo brevemente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE**, administrando Justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE terminado el Contrato de Arrendamiento de local comercial celebrado entre los señores **HUMBERTO DE JESUS LOPEZ CORREA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.299.025 de Florida Valle, como arrendador, a nombre propio y en representación de sus hermanos los señores: **ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA** y **JESUS MARÍA LOPEZ CORREA**, y en contra del señor **FERNANDO RESTREPO y/o JOSE FERNANDO RESTREPO GOMEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.883.383 de Florida Valle, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble urbano destinado para local comercial, ubicado en la carrera 9ª No.19-63/19-65/19-67 del Municipio de Florida Valle.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDÉNESE** al señor **FERNANDO RESTREPO y/o JOSE FERNANDO RESTREPO GOMEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.883.383 de Florida Valle, que restituya a los señores **HUMBERTO DE JESUS LOPEZ CORREA, ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA** y **JESUS MARÍA LOPEZ CORREA**, como arrendadores, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble urbano arrendado, destinado para local Comercial y ubicado en la carrera 9ª No. 19-67 del Municipio de Florida Valle, parte respecto de la cual, a la fecha no ha realizado la entrega, este que se encuentra alindera así: **NORTE:** con la calle 9ª, **SUR:** con herederos **DAVID, OLGA NATALIA, MIGUEL ANTONIO Y FAUZI ALJURE BARJUN**, **ORIENTE:** Predio adjudicado por herencia a **CONSUELO ALJURE BARNEY** y **OCCIDENTE:** con propiedad de **Nelson López**.

Radicado: 762754089002-2020-0002-00

Demandante: Humberto de Jesús López Correa

Demandado: Fernando Restrepo y/o José Fernando Restrepo Gómez

TERCERO: FIJESE COMO AGENCIAS EN DERECHO a favor de la parte demandante señor HUMBERTO DE JESUS LOPEZ CORREA, y a cargo de la parte demandada señor FERNANDO RESTREPO y/o JOSE FERNANDO RESTREPO GOMEZ, por ^{valor} cuatrocientos mil pesos (\$400.000⁰⁰) mcte. de

CUARTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Tásense.

QUINTO: RECONOZCASE personería jurídica al Doctor RICARDO ANTONIO SALAZAR PEREZ, con tarjeta profesional No. 96.493 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado judicial de los señores: ALFONSO LÓPEZ CORREA, SONIA LÓPEZ DE LUCIO, GONZALO LÓPEZ CORREA, NUBIA LOPEZ VIUDA DE CAICEDO, MARICEL LOPEZ CORREA y JESUS MARÍA LOPEZ CORREA, de conformidad al poder allegado para tales efectos.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,


BETSY PATRICIA BERNAT FERNÁNDEZ



NOTIFICACION

POR ESTADO Electronico

5 MAY 2021

No. 035 el con

de la providencia anterior.