



Rad. 683074089002-2021-00039-00

Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE

Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S

Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN JUAN DE GIRON

Girón, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Procede este despacho a dictar sentencia de única instancia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, instaurado por COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S en contra de NEW ENGLISH S.A.S representada legalmente por el señor EDGAR VILLAMIZAR LEON Y EDGAR VILLAMIZAR LEON, observando que no existe vicio alguno que pueda invalidar lo actuado y que se encuentran reunidos los presupuestos procesales.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda

Mediante demanda presentada el veintidós (22) de enero de dos mil veintiuno (2021) COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S - a través de apoderado judicial acudió a la jurisdicción ordinaria, para solicitar se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre este y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON, (aclarando que inicialmente el contrato había sido celebrado entre el demandando y la COMPAÑIA INMOBILIARIA SANTANDER SAS, que posteriormente fue cedido de manera irrevocable a la demandante) y como consecuencia de ello, se restituya el bien inmueble ubicado en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander.

2. Las pretensiones

Con el escrito de demanda, la parte interesada básicamente lo que pretende es:



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

- 2.1 Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S - y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON; respecto del bien destinado para **comercio**, ubicado en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander.
- 2.2 Que se ordene la restitución del inmueble por parte de NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON Y EDGAR VILLAMIZAR LEON, dentro del término que se ordene en la sentencia y en caso de que no se haga, se ordene el lanzamiento del arrendatario.
- 2.3 Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble en mención.
- 2.4 Que se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el proceso.

3. Hechos relevantes

En apoyo de sus pretensiones, la parte demandante narró los siguientes hechos relevantes:

- 3.1 COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON, el día 30 de octubre de 2017, celebraron contrato de arrendamiento sobre un bien destinado para **comercio** ubicado en la en la en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander, con un término inicial de doce meses.
- 3.2 El valor del canon de arrendamiento inicialmente fijado entre las partes contractuales fue por valor de UN MILLON CIENTOS MIL PESOS MCTE



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

(\$1.100.000), dinero que debía ser pagado de manera anticipada el día cinco de cada mes calendario.

3.3 NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON, al momento de la presentación de la demanda, por concepto de cánones de correspondiente al saldo del canon de mayo de 2020, canon de los meses de junio a diciembre de 2020, y enero 2021.

4. Actuación Procesal

La demanda fue admitida el diecisiete (17) de agosto de dos mil veintiuno (2021), Al extremo pasivo DUMAR LAITON HERRERA, se les notificó **conforme a los parámetros de ley (decreto 806 de 2020) al finalizar el** 30 de agosto de 2021.

5. Contestación de la demanda.

La parte demandada guardó silencio en el término otorgado para que se pronunciara sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

II. CONSIDERACIONES:

Surtidas a cabalidad las etapas del proceso sin que se evidencie causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, procede el Juzgado a proferir decisión de fondo:



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

1. Problema jurídico.

Al analizar los hechos y pretensiones de la demanda el Despacho observa que el problema jurídico a resolver es:

1.1 ¿Es jurídicamente válido declarar la terminación del contrato de arrendamiento para vivienda suscrito entre COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S - y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON, respecto del bien destinado para **comercio** ubicado en la ubicado en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander en atención al incumplimiento del arrendatario de su obligación contractual y como consecuencia de ello ordenar la restitución del inmueble objeto del contrato?

2. Marco jurídico.

- ✓ Artículos 1592, 2028 a 2034 del código Civil.
- ✓ Ley 820 de 2003
- ✓ inciso 2, numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso
- ✓ Contrato de Arrendamiento

3. Hechos relevantes probados.

3.1 Entre COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S ¹ y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON,² se suscribió contrato de arrendamiento para bien destinado para **comercio** ubicado en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander, el día 30 de octubre de 2017. (aclarando

¹ Arrendador

² Arrendatario



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

que inicialmente el contrato había sido celebrado entre el demandando y la COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S, que posteriormente fue cedido de manera irrevocable a la demandante.

3.2 El canon de arrendamiento inicialmente fijado fue por el valor de UN MILLON CIEN MIL PESOS MCTE (\$ 1.100.000), dinero que debía ser pagado anticipado el día cinco de cada mes calendario.

3.3 Una de las causales de terminación un contrato de arrendamiento es el no pago de los cánones en la fecha establecida.

3.4 Al momento de la presentación de la demanda, el arrendatario adeudaba por concepto de canon el saldo del canon de mayo de 2020, canon de los meses de junio a diciembre de 2020, y enero 2021.

3.5 La parte demandada se notificó **conforme a los parámetros de ley (decreto 806 de 2020) al finalizar el** treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), durante el término de ley otorgado para ejercer su derecho de contradicción y defensa, la parte accionada guardo silencio al respecto. A pesar del requerimiento antes mencionado.

4. **Valoración de los hechos probados de cara al marco jurídico.**

El artículo 2 de la Ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como aquel mediante el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce total o parcial de un inmueble urbano destinado a vivienda y la otra a pagar por ese goce un precio determinado.

Dentro de las obligaciones del arrendatario contenidas en el artículo 9 de dicha Ley se establece, entre otras, la de pagar al arrendador el precio del arrendamiento.



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

Una de las cláusulas del contrato de arrendamiento establece como causal de terminación del contrato el no pago del canon de arrendamiento dentro del término acordado.

Teniendo en cuenta que el no pago del canon de arrendamiento es un hecho negativo que no admite demostración para quien así lo manifieste, la carga para desvirtuar tal afirmación recae sobre la contraparte, es decir sobre la parte demandada.

5. El caso en concreto:

En el asunto que en esta oportunidad debe resolver este Despacho Judicial se encuentra demostrado de manera fehaciente que, entre los extremos que conforman la relación litigiosa, el día 30 de octubre de 2017, se celebró un contrato de arrendamiento respecto del bien ubicado en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander.

Así mismo, de la lectura de la demanda se observa que la parte demandada, se comprometió entre otras cosas, a cancelar en forma anticipada los primeros **cinco** días de cada mes el canon de arrendamiento que en principio equivalía a la suma de UN MILLON CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 1.100.000).

Del texto de la demanda se advierte que, la parte accionada, al momento de su presentación, adeudaba por concepto de canon el saldo del canon de mayo de 2020, canon de los meses de junio a diciembre de 2020, y enero 2021.

En relación con dichos hechos, se tienen por estar plenamente acreditados, toda vez que el extremo pasivo se notificó debidamente de la demanda y pese a estarlo, permitió que transcurriera el término de ley en silencio, esto es, no excepcionó las pretensiones de la demanda ni realizó manifestación alguna al respecto.



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRÓN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre celebrado entre COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S - y NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON, respecto del inmueble ubicado en la carrera en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander. Por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON** a desocupar y entregar a la parte demandante, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de éste fallo, el inmueble ubicado en la carrera en la calle 40 No. 23-118 el poblado en el Municipio de Girón-Santander, cuyos linderos se hallan insertos en la demanda. En caso de que, el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 337 del C. De P. C., **para lo cual se comisionará con amplias facultades a la DIRECCION DEL SISTEMA POLICIVO de acuerdo al Decreto No. 000143 del 10 de septiembre de 2019.**

TERCERO: CONDENAR la parte demandada **NEW ENGLISH S.A.S y EDGAR VILLAMIZAR LEON** a cancelar dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a favor la demandante **COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S**, la suma equivalente a tres (3) cánones de arredramiento, valor de la cláusula penal pactada.

CUARTO: INCLÚYASE en la liquidación de costas, la suma correspondiente a UN (01) SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, del valor del pago ordenado, por concepto de agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de



Rad. 683074089002-2021-00039-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE
Dte: COMPAÑIA INMOBILIARIA DE BIENES Y RAICES SAS ahora INMOBILIARIA SERVICASA S.A.S
Ddo: EDGAR VILLAMIZAR LEON y NEW ENGLISH SAS

la ejecutante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SANDRA MILENA CAMACHO BALLESTEROS
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRON
Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, se anota en la Lista de ESTADOS No. 119 que se ubica en un lugar público de la Secretaría de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día 28 DE NOVIEMBRE DE 2022 JEIMY YURANY RAMIREZ BONILLA Secretaria

Firmado Por:
Sandra Milena Camacho Ballesteros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Giron - 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: **e6df3608836fb8d54f85308e9eb410386657acd0f8df37831558644644e8a651**
Documento generado en 25/11/2022 07:56:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>