

Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
Radicado: 2020-11
Demandante: HELBERT GIRALDO PELÁEZ
Demandado: ANDRÉS DÍAZ GAVIRIA



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
GUACHENÉ – CAUCA
19 300 40 89 001**

SENTENCIA

Popayán, Cauca, veintisiete (27) de enero del dos mil veintidós (2022).

OBJETO:

Procede el Despacho a dictar Sentencia dentro el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, propuesto mediante apoderada Judicial por el señor **HELBER GIRALDO PELAEZ**; en contra del señor **ANDRES DIAZ GAVIRIA**, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SINOPSIS FACTICA:

Se sintetizan los hechos de la demanda de la siguiente manera:

Que por medio de escritura pública No. 330 del 02 de Agosto de 1995 de la notaria de Caloto- Cauca, el señor **HELBER GIRALDO PELAEZ** adquirió la posesión del inmueble, consistente en un lote de terreno para la construcción de una casa, ubicado en la DIRECCIÓN: anteriormente distinguida con Kra 6a con calle 4a esquina "las palmas" hoy distinguida con CALLE 4 No. 5-57 (C 3 6 01 17 K 6 2 55 59 63) barrio Jorge Eliecer Gaitán del municipio de Guachené - Cauca, mediante contrato de compraventa No CA-5959265 del 20 de abril de 1995, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL ORIENTE:** limita con teresa campo Cortez, **POR EL OCCIDENTE:** limita con la carrera 6ª, **POR EL NORTE:** limita con la calle 4ª y **POR EL SUR:** limita con Estanislao Cortez. El cual se encuentra debidamente registrado en instrumentos públicos con **Matrícula No 124-13263**.

Señala en el escrito de demanda que: mediante oficio PM-014 emitida por el Jefe De Planeación Municipal de Caloto- Cauca, que data del 11 de mayo de del año 1995, se le confiere autorización a mi mandante para construir una vivienda sobre el predio ubicado en la Kra 6a con calle 4a esquina "las palmas" predio descrito en el hecho anterior. Por lo cual mi mandante construyo el inmueble dado en arrendamiento al señor Andrés Días Gaviria el cual se componía de la siguiente manera: consta de un área superficial, construida de 160.00 M2, la construcción del bien inmueble es en material en ladrillo tipo

farol, por su ubicación cuenta con dos frentes distribuido en LOCAL COMERCIAL, BODEGAS 1-2, DOS HABITACIONES, PATIO, COCINA, LAVADERO, BAÑO Y DUCHA, conforme el registro fotográfico de los planos que se anexan.

Igualmente, anota que, desde hace aproximadamente 20 años, su poderdante reside en el país de España ciudad Palma de Mallorca y durante 9 años, hasta el año 2018, mi poderdante había dejado como administrador del inmueble en mención para temas de arrendamiento a su hermano el señor **JOSÉ HERNANDO GIRALDO PELÁEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No 16.985.308 de Palmira.

Reseña que, conforme lo anterior, el señor **HERNANDO GIRALDO PELÁEZ**, actuando en nombre y representación de mi mandante, celebro contrato verbal de arrendamiento en el mes de enero del año 2009, con el señor Andrés Díaz Gaviria, por la suma de \$300.000 trescientos mil pesos mensuales, suma que debía ser cancelada dentro de los 05 primeros días de cada periodo mensual, con incrementos anuales conforme el IPC.

Que, no obstante, a lo expuesto, desde el mes de junio del año 2017, se presentaron irregularidades por parte del señor **HERNANDO GIRALDO PELÁEZ**, al extralimitarse en el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas. Toda vez que realizo tratos de compraventa sobre el inmueble arrendado con el arrendatario Andrés Díaz Gaviria, ejerciendo facultades que jamás le fueron conferidas por su mandante ya que la calidad de administrador se le otorgó única y exclusivamente para temas de arrendamiento y que, esta extralimitación conllevó a la falsificación de documentos y abuso de confianza, al simular venderle el inmueble al arrendatario **ANDRES DIAZ GAVIRIA** de manera irregular y que este último a sabiendas de que no estaba tratando la compraventa directamente con el propietario del derecho real de dominio, aceptó realizar el respectivo negocio, firmando una serie de documento ilícitos con personas que no estaban legitimadas para ello, sin siquiera haber tenido trato alguno con el verdadero propietario en temas de compraventa, razón por la cual, se presentó denuncia penal por los delitos de falsificación de documentos y abuso de confianza ante la Fiscalía de Caloto - Cauca, donde el arrendatario y su esposa **INDRA GANNESHA OBANDO CABRERA**, con cedula 1.089.907.524, rindieron declaración que da prueba del contrato de arrendamiento celebrado.

Así mismo, indica que, conforme las manifestaciones de su poderdante, su hermano Hernando y las declaraciones rendidas en Fiscalía por la señora Leydi Giraldo, por el arrendatario y su esposa, el inmueble les fue alquilado desde el año 2009 según contrato verbal por la suma de \$300.000 que conforme la norma debían incrementar anualmente según el IPC del año anterior. Que igualmente manifestaron en la citada diligencia que, al bien inmueble se la habían hecho arreglos que serían descontados del canon mensual del arrendatario durante los años 2009 hasta mayo de 2017 por una cantidad de dinero a su modo de ver exorbitante y correspondiente a valor de \$ 25.000.000, y que de los cuales no se ven reflejados en la infraestructura del inmueble, ni en las condiciones que actualmente ostenta, sino que por el contrario, que se generó detrimento al mismo y que el demandado es quien deberá presentar los

soportes que así lo acrediten, so pena de restituir los dineros descontados durante los años 2009 hasta Mayo de 2017.

Describe que, como consecuencia de lo anterior, el arrendatario Andrés Díaz Gaviria, no cancela los cánones de arrendamiento desde el mes de junio del año 2017, adeudando los incrementos de IPC durante el año 2010 a 2019 más los intereses moratorios y que, además, se reúsa a restituir el inmueble a pesar de los diversos requerimientos que le han hecho de manera personal y a través de los comunicados enviados por la agencia de servicio postal.

Anota que, el arrendatario incumplió el contrato verbal de arrendamiento conforme lo establece el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio en concordancia con los numerales 1 y 5 del artículo 22 de la ley 820 de 2003.

Por último, refiere que, a lo largo de todo este tiempo el arrendatario ha realizado diversas modificaciones al inmueble tumbando paredes y modificando la distribución original del mismo, sin la autorización previa de mi poderdante como legítimo poseedor del inmueble.

CONSIDERACIONES:

Con el escrito de demanda, fue allegada una prueba testimonial sumaria recepcionada en la **FISCALÍA** por la señora la señora **INDRA GANNESHA OBANDO CABRERA**.

Consecuente con lo anterior, este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de diez (10) días. Se agotó la notificación al demandado **ANDRES DIAZ GAVIRIA**, de conformidad con el artículo 392 del Código General del Proceso en concordancia con el Decreto 806 de 2020 emanado del Gobierno Nacional, a través de diligencia de notificación por **AVISO** materializada el día 2 de diciembre de 2021, conforme así lo certifica la empresa de mensajería **INTER RAPIDISIMO S.A.**

Al tenor de lo estipulado en el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso, se halla que la parte demandada dentro de la oportunidad establecida, no procedió a contestar la demanda, es decir, no la controvertió por ningún medio instituido por la Ley, amén de tampoco acreditar o consignar los cánones de arrendamiento causados, ni desplegó actividad alguna durante todo el proceso.

Ahora bien, la concurrencia de los presupuestos procesales requeridos para la válida conformación de la relación jurídico-procesal, hacen posible un pronunciamiento de fondo de la cuestión litigiosa planteada en el presente asunto.

En ese orden, no se encuentra desvirtuada la existencia del Contrato de Arrendamiento, en el cual se establece de manera clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del inmueble entregado en arrendamiento, el valor del canon, el tiempo y fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas. De igual modo no se logró

desvirtuar la causal alegada por el arrendador, razón por la cual resulta procedente despachar favorablemente las pretensiones del demandante, amén de que no se advierte causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL DE GUACHENÉ - CAUCA, CAUCA administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por incumplimiento de las obligaciones, el contrato de arrendamiento celebrado entre **HELBER GIRALDO PELAEZ**, que fuera materializado por intermedio del señor **HERNANDO GIRALDO PELÁEZ**, en calidad de arrendador y **ANDRES DIAZ GAVIRIA**, en calidad de arrendatario, y de todas las personas que de ella deriven derecho como arrendatarios, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5 – 57, barrio/ Jorge Eliecer Gaitán, de la municipalidad de Guachené – Cauca, distinguido con Matricula Inmobiliaria No. **124-13263**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cuaca.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado señor **ANDRES DIAZ GAVIRIA**, que **RESTITUYA DE MANERA INMEDIATA** a la parte demandante señor **HELBER GIRALDO PELAEZ**, el bien inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5 – 57, barrio/ Jorge Eliecer Gaitán, de la municipalidad de Guachené – Cauca, distinguido con Matricula Inmobiliaria No. **124-13263**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto – Cuaca.

TERCERO: DECRETAR EL LANZAMIENTO, en el evento de no darse la entrega de manera voluntaria del arrendatario **ANDRES DIAZ GAVIRIA**, y de todas aquellas personas que de ella deriven derecho para permanecer en el inmueble.

CUARTO: Pare efectos del punto anterior, **COMISIONAR al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE GUACHENE - CAUCA**, para que lleve a cabo tal diligencia. En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso y para que absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma puedan formular.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada **ANDRES DIAZ GAVIRIA**. Para lo cual el Juzgado estima el monto de **AGENCIAS EN DERECHO** a favor de la parte demandante **HELBER GIRALDO PELAEZ**, en la suma de \$455.609, valor que debe ser incluido en la respectiva liquidación. En consecuencia, liquídense oportunamente por medio de la Secretaria en el momento oportuno.

SEXTO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVESE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO LEÓN ORJUELA GÁLVEZ
JUEZ

Firmado Por:

**Guillermo Leon Orjuela Galvez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 1 Promiscuo Municipal
Guachene - Cauca**

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:

e73cc6054a4923bbe807fde0cbd069c46ca2d270e23244af47e218e901548407

Documento generado en 28/01/2022 08:16:40 AM

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