



SENTENCIA No.084
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI, tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2.020)

Asunto: Restitución del Inmueble Arrendado

Demandante: INES ELVIRA APARICIO CONCHA

Demandados: JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO

Radicación: 760014003008-2019-00204-00

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Dirimir el proceso de RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO formulado por la señora INES ELVIRA APARICIO CONCHA, por intermedio de apoderada judicial contra JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO, respecto al inmueble ubicado en la carrera 10 No. 8-02 de la actual nomenclatura urbana de este municipio.

II. ANTECEDENTES.

La parte demandante sustenta su demanda en los siguientes HECHOS:

1.- Que inicialmente la señora ADALGIZA CORTES RIVADENEIRA, celebró contrato de arrendamiento con los señores JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO, dando en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 10 No. 8-02 de esta ciudad, el cual fue cedido posteriormente a la señora INES ELVIRA APARICIO CONCHA, acto que fue notificado a los arrendatarios y aceptando el mismo, para lo cual procedieron a seguir cancelando el canon a la cesionaria.

2.- Que el contrato fue suscrito por el término de un (1) año, iniciándose el 10 de marzo de 2010 y con un canon de \$1.000.000.00 pagaderos el 10 de cada mensualidad y con un incremento anual del 10%, el cual fue destinado para comercio, concretamente venta de flores.

3.- Que los arrendatarios se encuentran en mora respecto al incremento del canon que debían realizar de un 10% anualmente, adeudando las siguientes cantidades:

AÑO	VALOR
2011	\$ 1.100.000.00
2012	\$ 1.210.000.00

Restitución de inmueble
Rad: 2019-00204

2013	\$ 1.331.000.00
2014	\$ 1.464.000.00
2015	\$ 1.610.520.00
2016	\$ 1.771.561.00
2017	\$ 1.948.717.00
2018	\$ 2.143.588.00

Indica que los arrendatarios actualmente y desde el año 2012 vienen cancelando la suma de \$1.100.000.00 mensuales, siendo la causal por la cual procuran la terminación del contrato celebrado y además se invoca lo regulado por el numeral 3º del art. 518 del Código de Comercio, al notificársele que el contrato no sería renovado y se procediera a la entrega del inmueble, acto que se les enteró con 6 meses de antelación a su vencimiento, tal como lo consagra el art. 520 ibídem.

Sus pretensiones se encaminan a que se declare terminado el contrato de arrendamiento, se le restituya el inmueble y se condene en costas al sujeto pasivo.

III ACTUACION PROCESAL:

La demanda una vez recibida de reparto y por reunir los requisitos del art. 384 del Código General del Proceso, fue admitida y se ordenó correrles traslado a los demandados por el término de diez (10) días, para que fuese contestada y demás actos en defensa de sus intereses, advirtiéndose en ese proveído que debían cancelar los cánones adeudados y los causados dentro del desarrollo del proceso.

Los sujetos pasivos, se tuvieron por notificados por conducta concluyente a través del auto del 11 de julio de 2019, designando apoderada judicial con el fin de ejercer los mecanismos de defensa a su alcance, refiriéndose a los hechos del libelo, admitiendo parcialmente algunos y sin aceptar otros, para oponerse a la totalidad de las pretensiones, formulando las excepciones de mérito denominadas de "inexistencia de reconocimiento y pago incremento anual del arrendamiento por aceptación tácita del arrendador" e "inexistencia de medios de prueba en el plenario que justifique invocar la causal reglada en el artículo 5108 numeral 3º del Código de Comercio", alegando así mismo mejoras y adecuación del inmueble materia de la controversia, "posicionamiento del establecimiento de comercio y del lote de terreno" y "dictamen pericial valor canon de arrendamiento de acuerdo con la costumbre mercantil.

No obstante, la parte demandante estima que los demandados han acreditado el pago de sumas que no corresponden a lo que se determinaron en el contrato y concretamente al incremento anual que se acordó, y en consecuencia de conformidad con lo preceptuado en el inciso 1º del ordinal 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, no pueden ser escuchados en el proceso y atendiendo dicha advertencia la instancia en providencia del 20

de noviembre de 2019, procede a requerirlos para que satisfagan dicha carga procesal, siendo una de las causales de la acción formulada tal como lo consagra el inciso 2º del numeral 4º del art. 384 ibídem para lo cual se les concede un plazo de diez (10) días.

Sin embargo, los demandados demuestran la cancelación de los cánones que se han causado en el transcurso del plenario, pero no asume el requerimiento que le efectuó la instancia con base en la norma procesal pertinente, para lo cual emite el auto No. 329 el 20 de febrero del año en curso, decidiendo no oírlos en sus mecanismos de defensa, decisión sobre la cual se intentó recurso de reposición por los sujetos pasivos, resuelto en su respectiva oportunidad.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal.

2.- De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno que pueda estructurar nulidad que deba ser puesta en conocimiento de la parte afectada, o que fuere declarable de oficio.

3.- En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa tanto activa como pasiva en este evento se dirá que, la misma concurre tanto en la actora por ser la arrendadora del inmueble objeto de la Litis a quien en su oportunidad se le cedió el contrato de arrendamiento celebrado y los arrendatarios que como sujetos pasivos han acudido al litigio.

4.- El problema jurídico que abordará este Despacho estriba en determinar si efectivamente los arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento que suscribieron al encontrarse en mora respecto al pago del incremento anual acordado, y en consecuencia debe declararse terminado el mismo y la consecuente entrega del inmueble que para actividad comercial recibieron en su oportunidad.

El arrendamiento de conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, *"es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*, siendo consensual, bilateral y oneroso por cuanto quien ocupa el predio paga una renta por el mismo.

A su vez, el artículo 2002 del Código Civil estipula que el pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del País.

Para este asunto, se acercó el contrato de arrendamiento celebrado inicialmente por la señora ADALGIZA CORTES RIVADENEIRA, como arrendadora y los señores JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO, como arrendatarios, cuya vigencia data del 10 de marzo de 2010 respecto al inmueble ubicado en la 10 No. 8-02 de la actual nomenclatura urbana de este municipio, estableciendo como canon mensual la suma de \$1.000.000.00 que debía ser cancelado los primeros diez días de cada período y con una duración de un (1) año, determinándose además que el incremento anual sería del 10%, de acuerdo a la cláusula primera del mismo.

Se tiene igualmente, que el mencionado contrato de tenencia le fue cedido a la señora INES ELVIRA APARICIO CONCHA y que dicho acto fue admitido por los arrendatarios, por cuanto se demuestra que la renta se le ha vendido cancelando a la mencionada demandante con la diversidad de recibos que se adjuntaron por el sujeto pasivo, a efecto de cumplir parte de la carga procesal que le competía.

La parte demandante, como causal primigenia invoca la mora o falta del pago del incremento por parte de los arrendatarios, y al efecto detallada los años en que no se ha cubierto dicho aumento, la cual data del año 2011 y hasta el 2018 y los valores respectivos, para lo cual el sujeto pasivo intentó oponerse a las pretensiones, aduciendo un sinnúmero de argumentos, con el fin de desvirtuar los argumentos de la actora.

En efecto, si bien es cierto inicialmente se pretendió escuchar a los arrendatarios en su defensa, en su oportunidad se develó conforme a la jurisprudencia arraigada que no era factible, por cuanto no cumplieron con la carga procesal que les correspondía al tenor de lo dispuesto en inciso 2º del numeral 4º del art. 384 del Código General del Proceso, y pese a que fueron requeridos en su oportunidad no acataron ese ordenamiento procesal, motivo por el cual es palmario que no se consideraran los argumentos que trajeron en el plazo respectivo.

Así las cosas, se encuentra demostrado que las partes celebraron un contrato de arrendamiento, mediante el cual se le otorgó el uso y goce a los arrendatarios de un establecimiento de comercio "para la venta de flores y sus similares" de acuerdo a la cláusula quinta y que además se obligaron a realizar un incremento del 10% anual, tal como consagran las cláusulas 1ª y 5ª del mencionado contrato, lo que evidentemente no aconteció, por cuanto conforme a los recibos adosados por los arrendadores en los escritos allegados, se puede determinar fácilmente que la renta nunca se aumentó en la forma acordada y que se demuestra que el valor canon se conservó en las mismas condiciones que se procuró aumentar desde el año 2012, pero fue que se conservó hasta el 2018 y posteriormente se incrementó en \$200.000 para el año 2019, cuando ese aumento debió producirse desde el año 2011 y que el contrato se ha venido prorrogando anualmente, sin que los arrendadores hayan asumido la obligación de pagar tal incremento como les correspondía conforme se habían comprometido, teniendo en cuenta además que la destinación del inmueble era comercial, y que cualquier discusión de ese tópico tenía cabida a través de una regulación de canon que han debido internar en cualquier momento, tal como lo regula el art. 519 del Código de Comercio dadas sus características.

En efecto, esta instancia pudo comprobar además que respecto al pago de la renta los demandados lo han cancelado de manera irregular, teniendo en cuenta que existe un recibo emitido el 15 de marzo de 2018 por la cantidad de \$100.000.00 el cual reza textualmente: "para completar \$1.100.000.00 arriendo canon de noviembre de 2018", y que por lo tanto se distanciaron de una de las obligaciones primordiales en su calidad de arrendatarios, como era la de pagar la renta mensual con los incrementos acordados que operaban anualmente dentro de los plazos que correspondía, y que sólo intentaron aumentar el mismo para el año 2019, cuando ese deber surgía a partir del 2011, que correspondía al primer vencimiento del contrato, pero que jamás se ajustaron a lo que realmente habían convenido al momento de suscribir el contrato.

De este modo, surge fácilmente que la causal invocada por la demandante para finiquitar el contrato de arrendamiento es totalmente válida, teniendo en cuenta que por parte alguna se desvirtuó la misma, y que los demandados no cumplieron con la carga procesal que le correspondía, al no ser escuchados en sus mecanismos de defensa, y que no asumieron en tiempo y en debida forma una obligación primordial como era la de cubrir anualmente el incremento de la renta, alejándose de lo reglado en las cláusulas 1ª y 10ª del contrato, y ser notorio su incumplimiento en ese sentido, y por lo tanto les corresponde restituir el inmueble que les fue dado en tenencia, saliendo claramente avante esta causal.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado inicialmente por la señora ADALGIZA CORTES RIVADENEIRA, y cedido a la señora INES ELVIRA APARICIO CONCHA, como arrendadora con los señores JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO, como arrendatarios respecto al inmueble ubicado en la carrera 10 No. 8-02 de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

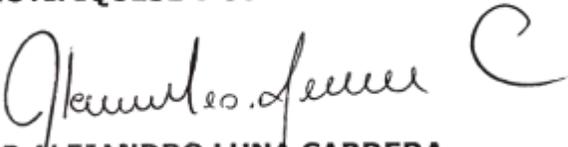
SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a los demandados JESUS HERNANDO VIERA PEREIRA Y HOSMAN ALFONSO LONDOÑO, restituir en favor de la demandante señora INES ELVIRA APARICIO CONCHA, dentro del plazo de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, el inmueble relacionado en el numeral anterior y en caso de no producirse la misma, se COMISIONARÁ a la Secretaria de Gobierno Reparto de esta ciudad, para lo cual se librárá despacho con los insertos del caso.

TERCERO: SUSPENDER los efectos de esta sentencia en lo relacionado con la entrega del bien inmueble hasta tanto se decrete el levantamiento del aislamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional en los Decretos 579 de 2020 y demás normas concordantes para el efecto.

CUARTO: Condenar en costas a los demandados en favor de la demandante, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **\$940.000** (Acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016).

QUINTO: Agotados los ritos secretariales de rigor, ARCHÍVESE la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ