

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CALI



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia No. 006
Radicado 760014003001-2020-00576-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, el cual fue promovido por la sociedad CASAS & NEGOCIOS INMOBILIARIA S.A.S, a través de apoderado judicial, en contra de la sociedad SARASTY GROUP S.A.S.

II. ANTECEDENTES

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

La parte interesada, afirmó que se celebró **contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en el local No. 4 del sótano del EDIFICIO PANAMERICANA carrera 100 No. 5-169 del Centro Comercial Unicentro** de la ciudad, el 1 de noviembre de 2018 con la Sociedad SARASTY GROUP S.A.S, por un término de seis (6) meses, contados a partir del día 01 de noviembre de 2018 hasta el 30 de abril de 2019, siendo renovado del 1 de mayo de 2019 al 31 de octubre de 2019, del 1 de noviembre de 2019 al 30 de abril de 2020 y del 1 de mayo de 2020 al 31 de octubre de 2020, pactándose como precio del canon en \$1.453.307, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo.

Que a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020 por \$1.453.307 cada uno.

Indica que en la cláusula dos del contrato se estableció la suma de \$316.373,00 por concepto de cuota mensual de administración, pagadera dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, adeudando las cuotas de administración de los periodos de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020 por \$352.277,00 cada una.

III. TRÁMITE PROCESAL

El 04 de diciembre de 2020 se dispuso admitir la demanda, debido a que la misma reunía los presupuestos legales, adicionalmente se concedió el término de **diez (10)** días de traslado a la sociedad demandada, a efecto de que ejerciera su derecho de contradicción.

La sociedad demandada SARASTY GROUP S.A.S, se notificó por aviso el 26/01/2021, quien dejó transcurrir el término en silencio.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° núm 4° del mismo artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

IV. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. Tampoco se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se han hecho partes las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil, y que reza:

“(...) El arrendamiento es un contrato en que las dos 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 (...)”.

Por su parte, el art. 2000 ibídem establece respecto al pago del canon y derecho de retención del arrendador- que:

“(...) El arrendador es obligado al pago del precio o renta (...)”.

En el presente asunto se evidencia que entre la sociedad CASAS & NEGOCIOS INMOBILIARIA S.A.S (arrendador) y SARASTY GROUP S.A.S (arrendataria), suscribieron contrato de arrendamiento el día 1 de noviembre de 2018 sobre el inmueble ubicado en el local No. 4 del sótano del EDIFICIO PANAMERICANA en la **carrera 100 No. 5-169 del Centro Comercial Unicentro** de la ciudad, cuya destinación se estipuló exclusivamente para establecimiento de comercio, pactándose un canon mensual de arrendamiento en la suma de \$1.453.307 mensuales, más la cuota de administración por valor de \$316.373,00, pagaderos dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual.

El demandante aseguró en su demanda que el arrendatario le adeuda los **cánones de arrendamiento** de los meses correspondientes a mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020 por \$1.453.307 cada uno y las cuotas de administración de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020 por \$352.277,00 cada una.

Del análisis de las anteriores premisas se encuentra claro que no existe oposición por parte de la firma demandada en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante y en cuanto a la mora en que ha incurrido sobre los cánones de arrendamiento.

Como quiera que la causal que invoca la presente acción de restitución es la omisión en el pago de los cánones de arrendamiento, para ser oído el demandado dentro del proceso debía cumplir con el siguiente presupuesto normativo:

Inciso 2° del artículo 4°: (...) "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel." (...) **Subrayas, cursiva y negrillas del Juzgado.**

Bajo esta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que el demandante aportó como prueba documental el contrato de arrendamiento, que cumple con las formalidades de ley. Tampoco, existe evidencia del pago, pues la parte demandada guardó silencio, configurándose así la causal de terminación del contrato consagrada en la ley, así como, la consecuente restitución del inmueble arrendado.

Así las cosas, y en virtud, que la firma demandado dejó fenecer el término de traslado en silencio, se proceder estrictamente de conformidad al numeral 3° del art. 384 del C. G. del P. que reza:

"(...) Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...)"

Estas argumentaciones son suficientes para concluir que las pretensiones están llamadas a prosperar y declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes, debiendo ordenarse a los demandados la restitución del bien inmueble arrendado al demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE COMERCIAL, suscritos el día 01 de noviembre de 2018, entre la sociedad CASAS & NEGOCIOS INMOBILIARIA S.A.S (arrendador) y SARASTY GROUP S.A.S (arrendataria), respeto del inmueble ubicado en el local No. 4 del sótano del EDIFICIO PANAMERICANA - **carrera 100 No. 5-169 del Centro Comercial Unicentro** de la ciudad, cuyos linderos están establecidos en la Escritura Pública No. 1302 del 23 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 13 de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada Sociedad SARASTY GROUP S.A.S (**arrendatario**), proceder a la **restitución** del bien inmueble objeto de la presente demanda, **completamente desocupado**, en el término de **cinco (05)** días siguientes a la ejecutoria de esta providencia a la parte demandante. Si no lo hiciere voluntariamente, procédase con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En este último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a comisionar.

TERCERO: Se condena en costas a la sociedad demandada, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se tasan en la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$450.000.00).

CUARTO: ORDENAR el archivo del proceso, así como la cancelación del registro en el libro radicador y en el sistema de información de gestión de procesos y manejo documental (Justicia XXI).

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
ELIANA NINCO ESCOBAR
JUEZ



Firmado Por:

ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL 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: **221335f88930790e6b3ed1284813295985dac58c78cb3c58bada257dc6a5490d**

Documento generado en 23/02/2021 03:38:31 PM