

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA # 18.
REF: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN: 2019-206.

Santiago de Cali, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Procede el Despacho a dictar sentencia al interior de este proceso, teniendo en cuenta que no hubo oposición a las pretensiones por parte del demandado (numeral 3 artículo 384 del CGP), pues si bien se presentó contestación a la demanda, esta fue notoriamente extemporánea, amén que a los demandados se les aplicó la sanción establecida en el numeral 4 del artículo anteriormente mencionado, por no haber demostrado el pago de ninguno de los cánones de arrendamiento causados en el trámite del presente proceso.

RECUESTO PROCESAL

1.- La Sociedad INGUTIVA & CIA SAS, con NIT #800221574-6, por intermedio de apoderado Judicial como demandante, promueve demanda, para que previo trámite de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, con citación de SONEN INTERNACIONAL S.A, identificada con NIT # 900221372-8 y del señor JON WILCOX SONEN identificado con C.C # 72.211.343, mediante sentencia, por haber incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordene la terminación de los siguientes contratos de arrendamiento comercial:

- Contrato de arrendamiento de 20 de diciembre de 2004 sobre el local comercial # 178 del Centro Comercial Palmetto Plaza.
- Contrato de arrendamiento de 15 de abril de 2013 sobre el local comercial # 412 del Centro Comercial Chipichape.

De igual forma solicita que se ordene a los demandados la restitución inmediata de los bienes arrendados y se los condene en costas.

2. Fundamenta la demanda en los siguientes hechos que se sintetizan así:

2.1- La Sociedad INGUTIVA & CIA SAS, suscribió dos contratos de arrendamiento de comercial con los demandados de la siguiente forma:

- Contrato de arrendamiento de 20 de diciembre de 2004 suscrito entre INGUTIVA & CIA SAS como arrendador y el señor JON WILCOX SONEN RAMOS, sobre el bien inmueble local comercial # 178 del Centro Comercial Palmetto Plaza de la ciudad de Cali.
- Contrato de arrendamiento de 15 de abril de 2013 suscrito entre INGUTIVA & CIA SAS como arrendador y JON WILCOX SONEN RAMOS en representación de SONEN INTERNACIONAL S.A, sobre el local comercial # 412 M del Centro Comercial Chipichape de Cali.

Que como hubo un incumplimiento reiterado en el pago de los cánones de arrendamiento, el 16 de mayo de 2019 se llegó a una conciliación ante la Cámara de Comercio de Cali, en la cual se acordó el pago de \$51.000.000, en dos cuotas: 1) \$23.000.000 a través de dos cheques por valor de \$23.268.927 y \$12.555.833 el día de la conciliación y 2) la suma de \$27.000.000 a más tardar el 25 de mayo de 2019, además de la elaboración de otro si a cada contrato de arrendamiento.

Que los cheques entregados el día de la audiencia de conciliación fueron devueltos por la entidad bancaria y tampoco se pagó el saldo de \$27.000.000.

Que al mes de mayo la suma adeuda por cánones de arrendamiento de los dos locales comerciales ascendía a \$51.000.000, y que posterior a ello, tampoco se han pagado los cánones de los meses subsiguientes.

3. Admitida la demanda, se notificó a los demandados por aviso, tal como consta en el expediente virtual, quienes dentro del término de traslado guardaron silencio, y a pesar de que de forma extemporánea llegaron contestación de la demanda, esta se tuvo por no contestada en consideración a su extemporaneidad y a que los demandados no dieron cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, lo cual fue decidido y puesto en conocimiento de las partes a través de los autos # 364 de 3 de noviembre de 2020 y # 427 de 3 de diciembre de 2020 respectivamente.

CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes, como que este Despacho judicial es competente para conocer de este tipo de proceso, en razón de que los bienes objeto de restitución se encuentran ubicados en la ciudad, sede de este Despacho (art. 28-7 CGP), y por la cuantía, dado que el asunto corresponde a uno de mayor cuantía, art. 25 del nuevo Código General del Proceso (150 SMLMV); el de capacidad para ser parte, por tratarse de persona jurídica en el caso de la demandante, y natural y jurídica en los demandados, aunado a la capacidad procesal, porque han concurrido directamente al proceso en el caso de la persona natural, por lo que se presume capaz, y por intermedio de representante legal, en el caso del ente jurídico demandante (art. 54 CGP); por último, la demanda cumple los requisitos formales que de acuerdo a la ley son necesarios para ser apta (arts. 82, 83 y 84 ejusdem).

Sumado a lo anterior, no se observa irregularidad o causal de nulidad que invalide lo actuado por lo que es procedente proferir sentencia de fondo en el asunto.

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación por activa y la pasiva, para esta clase de asuntos, corresponderá en su orden, al arrendador y el arrendatario, respectivamente, por cuanto se trata de una restitución simple de tenencia de un inmueble destinado a vivienda.

En el caso planteado, se acompaña con la demanda copia simple de los contratos de arrendamiento, celebrados de 20 de diciembre de 2004 suscrito entre GUTIERREZ VALLE & CIA SCS como arrendador y el señor JON WILCOX SONEN RAMOS, sobre el bien inmueble local comercial # 178 del Centro Comercial Palmetto Plaza de la ciudad de Cali. Asimismo, se arrimó el contrato de arrendamiento de 15 de abril de 2013 suscrito entre INGUTIVA & CIA SAS como arrendador y JON WILCOX SONEN RAMOS en representación de SONEN

INTERNACIONAL S.A, sobre el local comercial # 412 M del Centro Comercial Chipichape de Cali; de cuyo contenido se extracta que reúne las características exigidas por el artículo 1973 del C. Civil, ya que entre las partes existe una serie de obligaciones recíprocas que constituyen un contrato de arrendamiento. En efecto, dicho artículo preceptúa que:

“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.”

De allí que se tiene que la organización INGUTIVA SAS, en su condición de arrendador, se encuentra legitimado para reclamar la restitución de la tenencia contra el arrendatario, por así autorizarlo expresamente el artículo 384 del CGP.

Debe mencionarse, que en la contestación extemporánea allegada por la parte demandada, su apoderado propone como excepción previa la denominada indebida representación del demandante, a la cual no se le dio trámite por lo expuesto en párrafos precedentes, en razón a la extemporaneidad de aquella oposición, y en no haber demostrado el pago de los cánones de arrendamiento que se adjudicaron adeudados por el demandante.

No obstante lo anterior, el juzgado, pasará a examinar tal excepción, teniendo en cuenta que aquel medio exceptivo tiene que ver con la falta de legitimación en la causa por pasiva, que es una cuestión que el juzgado de oficio debe proceder a estudiar en aras de emitir decisión de fondo dentro del presente asunto; así las cosas, la parte demandada la fundamentó en que el contrato de arrendamiento del local comercial # 178 del Centro Comercial Palmetto Plaza, fue suscrito por la sociedad GUTIERREZ VALLE & CIA S.C.S en calidad de arrendadora a través de su representante legal JHON ALVARO GUTIERREZ, y que a pesar de que este último también es representante del demandante INGUTIVA SAS, sociedad que funge como demandante dentro del presente asunto, lo cierto es que el poder otorgado para adelantarlos se dio en representación de la última de las sociedades mencionadas más no en representación de la que se firmó el contrato de arrendamiento.

Revisado el expediente, se tiene que es cierta la afirmación efectuada por los demandados, respecto a que la sociedad que firmó el contrato de 20 de diciembre de 2004, sobre el local comercial # 147 del Centro Comercial Palmetto Plaza, como arrendadora, corresponde a la denominada GUTIERREZ VALLEJO & CIA SCS, mientras que la sociedad que demanda la terminación de dicho contrato a través del presente asunto alude a INGUTIVA SAS, por lo que de forma desprevenida podría pensarse que hay una falta de legitimación en la causa por activa, al haber adelantado el proceso una persona jurídica distinta a la que funge como arrendadora; sin embargo, tal duda se disipa examinando el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandante (certificado de Cámara de Comercio de Cali), el cual fue aportado con el escrito de la demanda, el cual obra a folios 10 a 13 del expediente físico, de cuya lectura objetiva se puede establecer que la sociedad GUTIERREZ VALLEJO & CIA SCS, por medio de acta # 13 de 22 de agosto de 2011, cambió su nombre a INGUTIVA SAS, acto se itera debidamente registrado en aquel certificado, por lo cual se puede concluir que no existe una falta de legitimación en la causa por pasiva, o alguna otra irregularidad sobre la cuestión, por cuanto la diferencia de nombres de la sociedad que funge como demandante en el aludido contrato de arrendamiento y la que promueve el presente proceso, se explica claramente por el cambio de nombre que sufrió aquella sociedad, notificación que además resulta posterior a la firma del contrato de arrendamiento objeto del presente asunto, pero que deja entrever que se trata de la misma persona

jurídica, por lo que se debe desestimar la aseveración efectuada por la parte demandada en aras de derrotar las pretensiones de la demanda.

3. DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 384 del CGP., mediante el trámite de un proceso verbal, se ordena la restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar, con la advertencia de que, para el caso en concreto, los aspectos sustanciales de la causal invocada para aquella restitución, se regulan por la ley 56 de 1985, y en cuanto a los aspectos procesales, estos se reglan de acuerdo a la ley 820 de 2003, por así disponerlo esta última en sus artículos 42 y 43.

En el caso planteado, el actor señala como causal la referente a la mora en el pago del canon de arrendamiento, que corresponde al desconocimiento de lo dispuesto en el artículo 2000 del C. Civil que a la letra expresa:

“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”.

4. CASO CONCRETO

Como ya se adujo, existe como prueba documental aportada al proceso la referente a los contratos de Arrendamiento, que suscribieron las partes sobre los locales comerciales # 178 del Centro comercial Palmetto Plaza y el # 412 M del Centro Comercial Chipichape de 20 de diciembre de 2004 y 15 de abril de 2013 respectivamente, y como fecha de pago respecto a los cánones de arrendamiento, se pactó el referente al 1 día de cada periodo mensual, respecto al primero de los contratos mencionados, y dentro de los 5 primeros días de cada mes para el segundo.

En cuanto a los Contratos de Arrendamiento, como prueba en éste proceso, fueron aportados con la demanda (folios 3 a 17) en copia simple, sin que su contenido haya sido tachado de falso o desconocido por el demandado, razón por la cual tiene valoración probatoria eficaz (Art. 246 del CGP), y constituye plena prueba de lo incoado.

En relación al derecho de defensa que le asiste a la parte demandada, estos se notificaron por aviso, sin que hubieren dado contestación a la demanda dentro del término legalmente otorgado amen que tampoco cumplieron con la carga que les impone el numeral 4 del artículo 384 del CGP, por lo que se desestima tal oposición.

De igual manera, y a pesar de la mencionada extemporaneidad, referente a la otra excepción propuesta relativa al pago de la obligación, tampoco puede salir avante de haber sido propuesta dentro del término legal, al igual que con el cumplimiento de demostrar el pago de los cánones de arrendamiento que se dicen adeudados y con los que se causaron en el transcurso del presente proceso, debido a que tal medio exceptivo se limita a indicar que existe un pago de aquella obligación a través de la operación de retención de los dineros embargados con ocasión a las medidas cautelares decretadas en contra de los demandados; es decir, que mediante aquella motivación, la parte demandada lejos de demostrar que ha cumplido con la obligación de pago de los cánones de arrendamiento alegados en mora en la demanda y respecto de los contratos que como arrendatarios suscribieron, que en caso contrario podría sacar avante tal excepción, ante la extinción de la obligación (arts. 1626 y 1627 del C.C), lo que hacen es confesar aquel extremo acerca del hecho que han omitido dicho deber contractual de pagar los cánones de arrendamiento convenidos y causados en el desarrollo contractual, puesto que los dineros que supuestamente han sido descontados con ocasión a las medidas

cautelares decretadas, no han sido pagados de forma voluntaria por los arrendatarios, sino que obedecen precisamente a la cautela impuesta en su contra y con ocasión al adelantamiento del presente proceso, lo que configura entonces el incumplimiento a sus deberes contractuales e impone su terminación de conformidad con lo solicitado por la parte demandante en su demanda, puesto que además se ha configurado la causal de mora en el cumplimiento del pago del canon de arrendamiento acordado entre las partes.

Finalmente, debe decirse que el apoderado de la parte demandante ha solicitado de forma insistente que se dicte sentencia dentro del presente asunto, y que a la par se ordene la entrega de dineros que han sido retenidos con ocasión a las medidas cautelares decretadas en el proceso; frente a ello, debe reiterársele lo dicho mediante el auto 364 de 3 de noviembre de 2020, ya que nos encontramos frente a un proceso declarativo-verbal de restitución de inmueble arrendado, dentro del cual no se contempla la posibilidad de entrega de dineros retenidos ni de pago de cánones de arrendamiento, porque dicha cuestión se sujeta a lo dispuesto en el artículo 306 del CGP, amen que dicha pretensión ni siquiera fue invocada como tal en el escrito de la demanda, por lo que en caso de que se accediere a ese pedimento desconocería lo dispuesto en el artículo 281 del CGP, respecto a la congruencia de la sentencia.

DECISIÓN

Así las cosas, el Juzgado Primero Civil de Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito entre el representante legal de INGUTIVA & CIA SAS antes GUTIERREZ VALLE & CIA S.C.S, en calidad de arrendadora y el señor JON WILCOX SONEN RAMOS, en calidad de arrendatario, celebrado el día 20 de diciembre de 2004, respecto al local comercial # 178 del Centro Comercial Palmetto Plaza de Cali.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito entre el representante legal de INGUTIVA & CIA SAS, en calidad de arrendadora y la sociedad SONEN INTERNACIONAL SAS, en calidad de arrendatario, celebrado el día 15 de abril de 2013, respecto al local comercial # 412 M del Centro Comercial Chipichape de Cali.

TERCERO: Disponer que los demandados procedan a la restitución de los bienes dados en arrendamiento, a la ejecutoria de esta sentencia; en caso de que los demandados incumplan con la restitución de los inmuebles objeto de este proceso, este despacho judicial procederá a la entrega de los mismos por comisionado, para lo cual se libraré el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.

CUARTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada; tásense por secretaría y fíjense como agencias en derecho, el equivalente a \$828.116 (1 SMLMV) de acuerdo a la tarifa establecida en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito Secretaria Cali, 12 de enero del 2021 Notificado por anotación en el estado No.001_____ De esta misma fecha Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
