

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia N°251/

Referencia: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA**

Radicación: **760013103018-2020-00106-00**

Demandante: **LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO**

Demandados: **HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA**

I. ASUNTO.

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal de Restitución de tenencia de bien inmueble propuesto por LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO y FERNANDO SALAZAR RUBIO, a través de apoderado judicial, en contra del señor HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado dentro del proceso.

II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

Mediante demanda presentada el día 2 de octubre de 2020, la parte actora LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO y FERNANDO SALAZAR RUBIO, a través de apoderado judicial, instauraron demanda verbal de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE, en contra del señor HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA en calidad de arrendatario, con el objeto de declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la carrera 12 N° 2-54 de la ciudad de Cali, tal como fue consignado en documento con fecha 7 de mayo de 2018, por incumplimiento en las obligaciones inherentes a él, esto es, el pago de los cánones de arrendamiento desde el 7 de junio 2018 hasta la fecha. solicitan por tanto, la teminación de contrato de arrentadamiento y la restitución física del inmueble.

III. ANTECEDENTES.

Por documento privado el señor LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO y FERNANDO SALAZAR RUBIO, dio en arrendamiento al señor HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA, para el uso y explotación económica, el bien inmueble ubicado en la carrera 12 N° 2-54 de la ciudad de Cali, por un término de un año, prorrogable por un lapso igual y así sucesivamente, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento de fecha, 7 de mayo de 2018.

A la fecha de presentación de la demanda el canon o precio de arrendamiento de contrato se encontraba en la suma de \$11.125.000, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mensualidad, con su correspondiente aumento anual.

Pese a los reiterados requerimientos, la entidad demandada ha incumplido con lo convenido en el contrato de arrendamiento visible a folio N° 1 al 6 del documento N°3 del expediente web, en cuanto al pago de la prestación fija o canon mensual reseñada en el numeral 2 del mentado contrato.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda correspondió por reparto el día 2 de octubre de 2020, y reunidos los requisitos consagrados en los artículos 82, 84, 89 y 384 del C. G. del P., por auto interlocutorio N° 415 de fecha 9 de octubre del mismo año, se admitió la demanda y se dispuso el procedimiento para la notificación de dicha providencia a la parte demandada (documento N°4 del expediente web).

La notificación de la parte demandada **HUMBERTO JUNIO VALDERRAMA**, se surtió por AVISO, el día 3 de agosto de 2021 (documento número 10 del expediente web), de conformidad a lo establecido en el artículo 292 del C. G. del P., quien dentro del término concedido no contestó la demanda ni propuso excepciones.

Así las cosas, conforme lo ordena el artículo 384 en concordancia con el artículo 385 del Código de General del Proceso, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar, corresponde ahora entrar a decidir, no sin antes hacer las siguientes,

V. CONSIDERACIONES.

Sea lo primero advertir, que la relación jurídico procesal se encuentra presente en el asunto sub-judice, toda vez que, los sujetos procesales resultan ser los extremos de la relación jurídico-material sometida a juicio; se aportó el documento que recoge el contrato de arrendamiento con opción de compra de edificación comercial y los presupuestos procesales se hallan inmersos en la demanda con la cual se promovió la acción de restitución. Es decir, existe demanda en forma; hay competencia en la Juez de conocimiento para desatar el litigio, en razón a los factores para asignarla, como el objetivo (cuantía), territorial (domicilio del demandado, demandante y lugar de ubicación del bien inmueble dado en arrendamiento); existe capacidad legal para acudir a la jurisdicción en el sujeto demandante, pues acredita su calidad contractual de arrendador, al igual que en la persona natural demandada, quien resulta ser el arrendatario.

Los presupuestos materiales de la pretensión restitutoria se concretan en este asunto, puesto que, hay legitimación en la causa por activa y pasiva, como también existe interés serio para actuar en la parte demandante en razón a su estrategia jurídica, y, que decir respecto de la parte pasiva quien forzosamente concurre, por lo que, siempre tendrá interés en su defensa.

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y SS del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al hablar del contrato de arrendamiento, señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el sólo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento traída por el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, como ya se anotó, los siguientes elementos tipificantes:

a) EL OBJETO: *Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra*

b) EL CANON: *Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar, y*

c) EL CONSENSO: *Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.*

De otro lado, entratándose de arrendamiento de un local comercial, los elementos sustantivos que lo componen están contemplados desde el artículo 518 en adelante del Código de Comercio.

Lo anterior, permite dar aplicabilidad en materia procesal a lo contemplado en el numeral 3 del artículo 384 a que se ha hecho referencia, por remisión del artículo 385 adjetivo, esto es, la restitución da la tenencia de inmueble bajo condiciones distintas a las del arrendamiento, máxime, cuando la parte pasiva ninguna oposición hizo al respecto.

En este orden de cosas, descendiendo al caso planteado, encuentra el Despacho que la relación contractual en esta demanda, se encuentra demostrada, pues se allegó el contrato de arrendamiento con opción de compra de edificación comercial, que bajo las reglas antedichas entregó la tenencia del inmueble a la parte demandada, del que se lee que entre el señor LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO y FERNANDO SALAZAR RUBIO como arrendadores, y como arrendatario el señor HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA, de la literalidad de la cláusula primera, acordaron “*. Por medio del presente contrato el ARRENDADOR de local comercial, entrega para su uso y goce a título de arrendamiento el siguiente bien inmueble: Destinado al uso de hotel, cuyo linderos y anexidades se encuentran descritos en la escrituras públicas 1340 y 1341 del 7 de mayo de 2018 de la Notaria 9 de Cali*”

Documento que a la luz del artículo 244 del C. G. del Proceso, concordante con el artículo 246 ibídem, y a su vez, con sujeción en la Ley 446 de 1.998, debe tenerse como medio probatorio pleno y completo que crea la certeza en el juzgador de instancia sobre la existencia del susodicho contrato de arrendamiento; por lo tanto, ningún reparo puede endilgarse a dicho documento, ni por su contenido, ni por su significado jurídico, puesto que no fue tachado de falso en su oportunidad procesal por la parte contra quien se aduce.

Así las cosas, se aludió por parte del sujeto demandante que pretende la terminación unilateral del contrato de arrendamiento del inmueble referido y destinado a la explotación comercial, que el arrendatario incumplió con los términos del contrato, particularmente el pago de las contraprestaciones económicas y, por su parte, la parte demandada estando notificada legalmente de la existencia de la misma, no contestó la demanda y no cumplió con la carga procesal establecida en el inciso segundo y tercero del numeral cuarto del artículo 384 del C. G. del P.

En consecuencia, habiéndose acreditado en el proceso la existencia del contrato de arrendamiento, en donde o través del cual, se entregó la tenencia de un inmueble con destinación comercial al arrendador, así como el incumplimiento de la parte demandada a quien le asistía la carga de probar el cumplimiento de las contraprestaciones a su cargo y de ello en nada se encargó, se impone ordenar la terminación del contrato y la restitución del inmueble en mención.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE EDIFICACIÓN COMERCIAL para la explotación de del local comercial destinado al uso de un hotel, el cual fue suscrito el día 7 de mayo de 2018, entre

los señores LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO y FERNANDO SALAZAR RUBIO, como arrendatario y el señor HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA, en calidad de arrendador, por incumplimiento a las cláusulas convenidas.

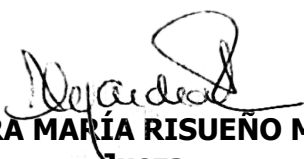
SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada HUMBERTO JUNIOR VALDERRAMA, que restituya dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y a favor del señor LUIS EDUARDO PUERTA BOTERO, el bien inmueble objeto de la acción, ubicado en la carrera 12 N° 2-54 de la ciudad de Cali.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia, **FÍJENSE** la suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

CUARTO: En el evento en que no se produzca la entrega voluntaria del inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído a efecto de llevar a cabo la diligencia de entrega y la restitución del inmueble, **LÍBRESE** Despacho Comisorio con los insertos necesarios a la oficina de REPARTO, con el fin de que proceda con el reparto a cualquiera de los juzgados creados para tal fin, es decir, los **JUZGADOS TREINTA Y SEIS y TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, para que previa designación, proceda con la entrega forzada del bien.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia, ARCHÍVESE previas las anotaciones respectivas en los radicadores del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza.

Zc