



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA – VALLE**

**Sentencia n.º 57**

Palmira, Valle del Cauca, cinco (5) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Proceso:	Restitución de Bien inmueble Arrendado
Radicado:	76-520-40-03-002-2019-00275-00
Demandante:	Marisol Gutiérrez Zapata
Demandados:	Servilavado Industrial S.A.S. Soraya Lastra Nafer

**I. Asunto**

Por medio de la presente, se profiere sentencia en el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de establecimiento de comercio de mínima cuantía, propuesto por la señora MARISOL GUTIÉRREZ ZAPATA en contra de la sociedad SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S. y la Sra. SORAYA LASTRA NAFER.

**II. Antecedentes**

La señora MARISOL GUTIÉRREZ ZAPATA, instaura demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO en contra de la sociedad SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S. y la Sra. SORAYA LASTRA NAFER, en su condición de arrendatarios, señalando que se celebró entre esas partes contrato cuyo objeto es destinar el inmueble exclusivamente para local comercial ubicado en la calle 26 # 33-70 de esta municipalidad. Que el contrato tiene un término inicial a partir del 1º de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, y un canon inicial de \$ 1.600.000 pesos m/cte. y que a la fecha del incumplimiento se encontraba cancelando igual suma. Que los arrendatarios incumplieron los términos contractuales al no pagar el valor del canon en la forma pactada, y se encuentran en mora desde el mes de marzo de 2019.

**III. Trámite impartido**

Mediante auto interlocutorio nro. 1151 del 2 de julio de 2019 se admite la demanda, ordenándose notificar a los demandados y correrle traslado de la misma por el término de veinte (20) días hábiles para que la contestara, con la advertencia de que no sería oído en este asunto hasta tanto consignara lo que afirma la parte demandante le está adeudando o en su defecto, presente los recibos expedidos por el arrendador de los tres últimos periodos o aporte las consignaciones efectuadas, previa notificación personal.

Se tiene que la Sra. SORAYA LASTRA NAFER fue notificada a través de aviso el día 27 de enero de 2020 (folio 71, «01ExpedienteDigital»). Respecto de la sociedad SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S. es de precisar que su representante legal remitió comunicación al correo electrónico de esta judicatura informando haber recibido la citación para su notificación personal, por lo tanto en fecha 9 de

noviembre del pretérito se remitió la documentación señalada por el artículo 8 del decreto 806 de 2020 (ver «12NotificacionPersonalDemandado»), advirtiéndole que se entenderá notificado una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, esto es 12 de noviembre de 2020.

Vencido el término, los demandados no realizaron pronunciamiento alguno, por tal razón y teniendo en cuenta que ninguno de los sujetos que compone el extremo procesal demandado se opuso dentro del término de traslado de la demanda, se dará cumplimiento al numeral 3 del artículo 384 del Código General, esto es, a proferir la sentencia que en derecho corresponda.

#### **IV. Consideraciones**

**Competencia.** Este Despacho es competente por el factor territorial y funcional para conocer y resolver el presente asunto en consideración a la naturaleza de la pretensión, de conformidad con el artículo 384 del C.G.P.

**Presupuestos procesales.** Igualmente, se tiene que concurren al plenario los demás presupuestos procesales legales para la validez del proceso, como lo son la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma.

**Legitimación en la causa.** Suficientemente averiguado y establecido está por la doctrina y la jurisprudencia que la legitimación en causa entraña la noción del derecho de acción y contradicción, por lo que su abandono determina fallo absolutorio por cuanto no es cuestión atinente a un presupuesto procesal. De acuerdo con las normas sustanciales solo está legitimado en causa como demandante, la persona que tiene el derecho que reclama y como demandado, quien es llamado a responder por ser según la propia ley el titular de la obligación correlativa.

Entonces, en la presente especie litigiosa, las partes intervinientes se encuentran legitimadas en la causa por activa y pasiva, habida cuenta que se sitúan en los extremos de la relación sustancial, esto es, el derecho que le asiste al arrendador para reclamar de los arrendatarios la restitución del local comercial por falta de pago de los cánones pactados, con base en un contrato de arrendamiento suscrito entre los intervinientes de la litis.

**Sanidad procesal.** Es de advertir que tampoco se observa vicio ritual alguno que invalide la actuación surtida o deba declararse en forma oficiosa.

**Naturaleza jurídica de la pretensión.** El petitum y la causa petendi gira en torno al **contrato de arrendamiento**, en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo y esta a pagar como contraprestación un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y colono cuando el goce radica en predio rústico o rural destinado a la vivienda y el cultivo, predominando este último (artículos 1973, 1977, 2028 y 2037 a 2044 C. Civil).

Siendo bilateral el contrato de arrendamiento, desde luego que genera obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, resulta patente que en principio, a favor del contratante que ha cumplido su compromiso o que se ha allanado a cumplirlo, asimismo como el contrato de arrendamiento es de los que la doctrina llama de tracto sucesivo o de ejecución continuada, después de que haya empezado a ejecutarse, en caso de que la parte fiel a su compromiso opte, si la otra incumple, porque el convenio no se continúe ejecutando, la acción que tiene no es propiamente la de rescisión (artículo 1990 C. Civil), aunque así lo

llame el legislador sino la de terminación, expiración o cesación. En efecto, si el arrendatario ya ha gozado de la cosa tomada por él en arrendamiento, no sería posible borrar esos efectos ya incorporados al pasado para volver las cosas al estado anterior. No sería posible entonces, en virtud de la naturaleza de las cosas, hacer cesar el contrato retroactivamente. Por ello, los efectos de la decisión judicial en tal caso se producen ex nunc (hacia el futuro) y no ex tunc (hacia el pasado o retroactivamente).

Entonces para poder ejercitar aiosamente esta acción "actio ex contractu", menester es aportar la prueba del acuerdo de voluntades de donde dimana, síguese, en desarrollo del principio onus probandi incumbit actori, que el demandante tiene a su cuidado el peso de aducir la plena prueba de la fuente donde nace el derecho que reclama (prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato).

Los elementos esenciales de este contrato son: una cosa y un precio; es un contrato consensual, y se perfecciona por el solo consentimiento.

Sobre el contrato de arrendamiento de local comercial, tanto la ley de arrendamiento (ley 820 de 2003), estatuto comercial (Art. 518 al 524) y el Código Civil Colombiano en su artículo 1973, lo definen como aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, siendo de la esencia del contrato el objeto o la cosa arrendada, el precio y el consentimiento de las partes, elementos que son de obligatorio cumplimiento, por lo que los contratantes no pueden desconocerlos.

Por su parte los capítulos II y III del título XXVI del C. Civil, definen las obligaciones, tanto del arrendador como la del arrendatario, encontrándonos que el artículo 2000 señala como obligación del arrendatario la de pagar el precio o renta.

Así entonces, vemos que el artículo 384 del C.G.P. prescribe como requisitos de la demanda de restitución que el demandante debe, allegar junto con ella la prueba documental del contrato de arrendamiento, indicar los cánones adeudados cuando se alegue la causal de mora para la restitución e igualmente debe allegar la prueba sumaria de los requerimientos a menos que a ellos se haya renunciado o se solicite en la demanda efectuarlos.

### **Problema jurídico**

Corresponde al despacho determinar si: ¿Es procedente decretar la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial y ordenar la restitución del inmueble con ocasión al incumplimiento en el pago de los cánones pactados por las partes?

### **Caso Concreto**

Descendiendo, estando las cosas tal y como se las ha venido planteando y analizada la prueba en conjunto conforme lo disponen los artículos 167 y 176 del Código General del Proceso y 1757 del Código Civil, el despacho colige sin el menor asomo de incertidumbre que se ha demostrado la causal invocada por la demandante "falta de pago del canon de arrendamiento" para con ello solicitar la restitución del predio arrendado, amén de que es su derecho constitucional y legal el que le asiste para reclamar el bien inmueble de su propiedad, lo que de suyo impone que se accedan a las suplicas de la actora, máxime cuando en virtud del numeral 3 del artículo 384 de nuestro estatuto adjetivo, los demandados no se opusieron a la demanda y por ende, no se desconoció el contrato de

arrendamiento ni la calidad de arrendadora que ostenta el extremo demandante, lo que ratifica que en este caso se encuentran satisfechas todas las exigencias señaladas en la precitada normativa y por ello, considera viable la pretensión incoada, pues el silencio es un indicio grave en su contra y hace permisible acceder a las pretensiones de la demandante.

En conclusión y con base en los anteriores argumentos, necesario es concluir que procede ordenar a los sujetos que componen el extremo procesal demandado restituir el bien inmueble objeto de la presente actuación, so pena de acudir a la entrega comisionando al alcalde de esta municipalidad si fuese necesario, con la consecuente condena en costas.

De otro lado, se advierte que el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira comunicó dejar a disposición de este proceso la cautela el embargo que gravita sobre un inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378-76855 de la O.R.I.P. de esta municipalidad, razón por la cual en calenda 21 de mayo de 2021 se remitió oficio a aquella Dependencia Judicial a efectos de que sirviera allegar los folios correspondientes a la medida de embargo materializada dentro del proceso EJECUTIVO que adelantaba GASES DE OCCIDENTE S.A. en contra de SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S. y la SOC. LUIS JORGE GUTIÉRREZ OSPINA Y CIA S.C.S. con radicación 765204003007-2019-00089-00 y a su vez, verificar si este fue debidamente secuestrado; no obstante, hasta la actualidad no ha dado respuesta alguna a lo comunicado y por consiguiente, se oficiará para tal efecto.

## **V. Decisión.**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA (V)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **Resuelve**

**PRIMERO. – DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la Sra. MARISOL GUTIÉRREZ ZAPATA, en calidad de arrendadora y la sociedad SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S y la Sra. SORAYA LASTRA NAFER en calidad de arrendatarios, por el no pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO. – ORDENAR** a la sociedad SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S y a la Sra. SORAYA LASTRA NAFER restituir a la Sra. MARISOL GUTIÉRREZ ZAPATA el bien inmueble entregado en arrendamiento, el cual se ubica en la calle 26 # 33-70 de Palmira -Valle del Cauca-, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia; en caso de incumplimiento, se libraré despacho comisorio dirigido al Inspector de Policía Urbana de esta municipalidad a efectos de que realice la respectiva diligencia de entrega.

**TERCERO. – CONDENAR** en costas del proceso y agencias en derecho a los demandados, SERVILAVADO INDUSTRIAL S.A.S y la Sra. SORAYA LASTRA NAFER. Por secretaría tásense.

**CUARTO. –** Contra la presente decisión no proceden recursos por tratarse de un asunto de mínima cuantía que se tramita en única instancia.

**QUINTO. – OFICIAR** al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira para que sirva dar respuesta a lo comunicado a través de oficio nro. 1109 del 14 de mayo de 2021, el cual fue remitido y recibido el día 21 del mismo mes y año.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ERIKA YOMAR MEDINA MERA**  
**JUEZA**  
MS

Firmado Por:

**Erika Yomar Medina Mera**  
**Juez Municipal**  
**Civil 002**  
**Juzgado Municipal**  
**Valle Del Cauca - Palmira**

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: **9933dfcb79f1c27df8750a1ad6ff66b23ee82a2706720d6177c6087703fd985a**  
Documento generado en 05/08/2021 10:53:48 AM

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

**JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL**  
**DE PALMIRA**

**En Estado No. 57 de hoy se  
notifica a las partes el auto  
anterior.**

Fecha: 6 DE AGOSTO DEL 2021

La Secretaria,