

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE**

**Roldanillo Valle, Febrero Seis (06) de Dos Mil Veintitrés (2023)**

**SENTENCIA No. 028**

Proceso: Verbal –Restitución de Inmueble Arrendado  
Demandante: SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA  
Demandada: Soc. PROCANNMED S.A.S.

Radicado: 76-622-31-03-001-2022 – 00141 - 00

**ASUNTO**

Se analiza la posibilidad de proferir sentencia de conformidad con lo consagrado en el numeral 3° del art. 384 del C. G. del P, toda vez que la entidad demandada no se opuso a la demanda.

**ANTECEDENTES**

Mediante demanda que correspondió a este Judicial, la Sociedad PROCANNMED S.A.S., actuando por intermedio de apoderado judicial, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento de fecha 31 de julio de 2018, celebrado entre SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA., con C.C. 31.096.459 en calidad de Arrendadora, y ALBERTO JOSE ESMERAL RAMIREZ, 1.065.617.584 como representante legal de la empresa I Trust Cannabis S.A.S., con Nit N° 901 – 173 140 – 3 como arrendataria, modificándolo posteriormente solo en cuanto al nombre de la arrendataria por que la arrendataria inicial, había cambiado de nombre o razón social, para pasar a conocerse como PROCANNMED S.A., (razón por la cual la demanda se instauro a nombre de esta última), por un término de cinco años, a partir de la firma del acta de inicio del contrato, debiendo pagar el arrendatario, la suma de Ocho Millones de Pesos (\$ 8.000.000.00) de pesos como canon mensual de arrendamiento, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, en la cuenta de ahorros N° 94691614454 que ante Bancolombia posee la demandante, respecto de un predio rural denominado CAMPUS DE AZUR, ubicado en la vereda el Palmar del Municipio de la Unión Valle del Cauca, identificado con el F.M.I. N° 380 – 23224 del Circulo registral de Roldanillo, cuyos linderos generales actualizados se encuentra en la Escritura 384 del 22 de Septiembre de 1989 de la Notaria Única de La Victoria Valle, a saber: Al Norte y Oriente: en toda su extensión cerca medianera de por medio, con el predio california, del cual se segrega; Sur, en toda su extensión con la carretera vía a La Unión (según se desprende de la E.P. N° 109 de Mayo 10 de 2.019) Al Occidente, con toda su extensión, cerca medianera al medio, con medianera de por medio, con predio California; y también, al igual que las demás especificaciones se encuentran detalladas en el libelo de demanda.

Se convino que la falta de pago del canon de arrendamiento daría derecho a la arrendadora para dar por terminado el contrato (clausula 12 de los contratos) el valor de los cánones adeudados parcialmente correspondiente al mes de junio de 2.019, por el cual solo pago la suma de \$ 5.000. 000.oo millones de pesos, y posteriormente los cánones correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2020, además de los comprendidos entre enero a diciembre de 2.021, y de enero de 2.022 hasta la presentación de la demanda.

Se dijo que los demandados han incumplido sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento en la oportunidad pactada adeudando en el momento los meses señalados con el incremento del I.P.C., hasta fecha de presentación de la demanda, así: Octubre a noviembre de 2.019 por valor de \$ 8.437. 694.oo millones de pesos; Noviembre a diciembre de 2.020, por valor de \$ 8.437. 694.oo millones de pesos; diciembre de 2.020 a enero de 2.021, por valor de \$ 8.437. 694.oo millones de pesos; de Enero a Febrero, de Febrero a Marzo, de Marzo Abril, de Abril a Mayo, de Mayo a Junio, de Junio a Julio, de Julio a Agosto, de Agosto a Septiembre, de Septiembre a Octubre, de Octubre a Noviembre, de Noviembre a – Diciembre de 2.021, cada periodo hasta el mes de julio de 2.021, por un valor individual de \$ 8.437694.oo millones de pesos; y de los comprendidos entre julio y Diciembre del mismo año, por un valor individual de \$ 8.911.892.oo millones de pesos; y los cánones comprendidos entre enero y julio de 2.022, por un valor individual de \$ 8.911.892.oo millones de pesos, y de julio a agosto del mismo año por un valor de \$ 9.543.745.oo millones de pesos.

Consecuente con la anterior declaración, pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 31 de Julio de 2.018, entre las partes, por la causal de falta de pago del canon mensual de arrendamiento, durante los periodos ya señalados y se condene a la demandada PROCANNMED S.A., a restituir a la demandante SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA., el inmueble antes determinado e identificado, cuyos linderos y demás especificaciones fueron señalados anteriormente.

Del mismo modo, solicitó que no se escuche a la demandada PROCANNMED S.A. durante el transcurso del proceso mientras no consignen los cánones señalados como adeudados, y los que se llegaren a causar a futuro mientras permanezcan ocupando el inmueble. Art. 384 – 4 inc 2 y 3 C.G.P. y 37 ley 820 de 2.003.

Al mismo tiempo, solicitó se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor de la arrendadora de conformidad con los arts. 305 y 308 del C.G.P., directamente por el juzgado de conocimiento o a través de funcionario comisionado.

Finalmente solicito se condene en costas y gastos que se originen en el transcurso del proceso.

Como pruebas para acreditar la veracidad de sus afirmaciones, apporto una serie de documentos, solicito ordenar que el representante legal de la sociedad demandada absolviera interrogatorio de parte, y escuchar la declaración de varias

personas como testigos, mismas que harán prueba de los asertos dela demanda, en la medida que se quedaron si contradicción, pues no se dio contestación a la demanda.

### **Actuación Procesal.**

Recibida en este Judicial la demanda referida, luego de haber sido subsanada, fue admitida mediante auto del 24 de octubre de 2022; en dicha providencia se le advirtió al demandado que no sería oído en el proceso, hasta tanto se dieran las circunstancias previstas en el artículo 384 numeral 4°, inciso 2° del Código General del Proceso.

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió de conformidad con las previsiones del Decreto 806 del 04 de junio de 2020. Transcurrido el plazo legal y dispuesto para su contestación, el demandado no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

Así las cosas, al no observarse nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandante-demandado, el Juzgado considera que se cumple con los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo, teniendo como cimiento esencial la conducta desplegada por la pasiva. Ello previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Se configurará para el caso la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en cabeza de la parte accionada, así como los demás presupuestos necesarios para proferir decisión de fondo, declarando judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble, celebrado entre las partes, para consecuentemente ordenar a la parte demandada la restitución y entrega del mismo, a favor de la demandante?

### **Presupuestos Procesales.**

Los presupuestos procesales, en el asunto que se estudia, se encuentran configurados sin haberse dado discusión sobre su presencia para este caso, la decisión será de fondo; los presupuestos procesales de validez del proceso o ausencia de causales de nulidad de la actuación surtida, como son: El trámite adecuado, el impartido que contempla el art. 384 y ss. Del CGP, la competencia está atribuida a este Juzgado por los factores que la determinan de conformidad con los arts. 17 y 23 de la misma codificación; la capacidad para ser parte en el proceso, comparecer y accionar la presente actuación, la parte demandante lo hizo mediante apoderado judicial; el demandado en su condición de persona jurídica, no se opuso a la demanda.

## **CONSIDERACIONES**

Entre la Señora SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA y las Sociedades inicialmente I TRUST CANNABIS S.A.S. y luego PROCANNMED S.A., representadas legalmente por el Señor ALBERTO JOSE ESMERAL RAMIREZ, se celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble lote rural, cuyo objeto es: La Posesión de semillas para siembra y cultivo de plantas de variedades de cannabis, para fines médicos y científicos y siembra y cultivo de otras ,aromáticas, medicinales frutales, y demás productos agrícolas de interés, para fines medico científicos terapéuticos e industriales, entre otros señalados en el acápite relativo al OBJETO SOCIAL DE La empresa señalado en el certificado de existencia y representación de la demandada.es decir, para el uso y explotación de un predio de propiedad de la demandante ., identificado con matrícula inmobiliaria 380-23224, ubicado en la vereda el palmar del municipio de la Unión, valle del cauca.

Como canon de arrendamiento mensual se pactó la suma de: \$8.000.000.00 más IVA, además de los incrementos cada año con el IPC.

COMO PLAZO: CINCO AÑOS.

### **ESTUDIO DEL CASO**

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 o canon. Por tanto, siendo un contrato meramente consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, y sus elementos esenciales se circunscriben a la entrega de una cosa al arrendatario, y un precio a pagar por este a cargo del inquilino, por el uso y goce del bien entregado en arrendamiento.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes solo 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, siendo esta la única manera 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 art. 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. En el plenario, en el contrato aportado se satisfacen a cabalidad tales elementos, sin que hubiere controversia al respecto.

Ahora bien, afirma la parte actora que La SSOC. PROCANNMED S.A., incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de los cánones relacionados en la parte Ut Supra, por concepto del uso, goce y disfrute el inmueble antes identificado y determinado.

Así entonces, teniendo en cuenta que el termino de traslado de la demanda transcurrió en silencio, es claro que no existen pruebas por practicar y la documental aportada por la parte demandante, es suficiente para emitir el fallo que corresponda, razón por la cual se dará aplicación al Artículo 278 del Código General del Proceso, que ordena que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

“...Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Precisamente en este caso, la parte demandada no propuso excepción alguna, permitiendo la aplicación de las disposiciones consagradas en el numeral 3 del artículo 384, ibídem, cuya sanción procesal es ordenar la restitución del inmueble objeto de contrato. Como no existen pruebas adicionales que practicar, se procederá a tomar la decisión que en derecho corresponde, profiriendo la presente sentencia de manera escrita, y ordenando la terminación del vínculo contractual además de la restitución del bien.

Consecuencialmente, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, las cuales serán liquidadas por secretaria y se fijarán las respectivas agencias en derecho.

## **RESUMEN**

Quedo probada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble descrito en precedencia.

La afirmación indefinida hecha por la parte demandante respecto del valor pactado por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, no fue desvirtuada, ni tampoco la falta de pago de los mismos.

## **CONCLUSIÓN**

Quedo configurada la causal invocada como suficiente para ordenar la terminación del contrato y ordenar la restitución entrega del bien arrendado.

## **DECISION**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO** de Roldanillo Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## **FALLA**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la Señora SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA., con C.C. 31.096.459 en calidad de Arrendadora, y la Sociedad PROCANNMED S.A., con Nit N° 901.026.334-6 representado legalmente por el señor ALBERTO JOSE ESMERAL RAMIREZ, con C.C. N° 1.065.617.584 como arrendatario.

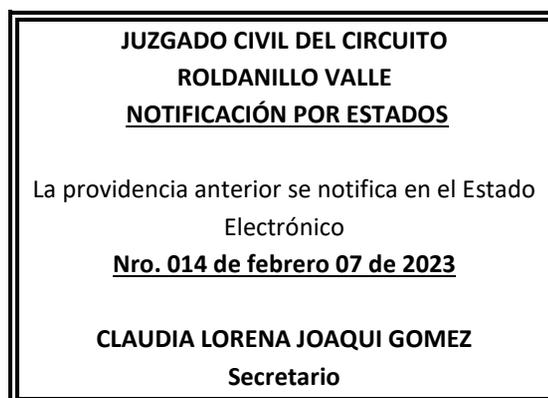
**SEGUNDO:** Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a favor de la parte actora de un predio de propiedad de la Señora SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA, identificado con la matrícula inmobiliaria 380-23224, ubicado en La Vereda El Palmar, del Municipio de la Unión Valle del Cauca, identificado por los siguientes linderos generales actuales: ### Al Norte y Oriente: en toda su extensión cerca medianera de por medio, con el predio California, del cual se segrega; Sur, en toda su extensión con la carretera vía a La Unión (según se desprende de la E.P. N° 109 de Mayo 10 de 2.019) Al Occidente, con toda su extensión, cerca medianera al medio, con medianera de por medio, con predio California. ###.

En caso de no verificarse la entrega de los bienes, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, se comisionará al funcionario respectivo, para lo cual se requiere a la parte demandante, para que brinde toda la colaboración necesaria.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada en favor de la Señora SANDRA PATRICIA VELEZ SANTA las cuales se liquidarán por secretaria. Se fija como Agencias en Derecho, la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$5.400.000.00).

### **NOTIFIQUESE y CUMPLASE**

**DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS**  
**JUEZ**



Firmado Por:

**David Eugenio Zapata Arias**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Roldanillo - 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: **78a349895b205da005a9964272862075356b1d317a78eace8ad8b4b5ded614e6**

Documento generado en 06/02/2023 05:08:52 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**