

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia de única instancia No. **05**
Rad. No. 765203103004 2022-00109-00
Restitución de Inmueble Arrendado

OBJETO DE LA DECISIÓN

Una vez agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado pues se surtieron previamente los saneamientos de que da cuenta el expediente, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso verbal declarativo de restitución de inmueble arrendado donde obra como parte demandante la señora SILVIA NOHELIA DUQUE ZULUAGA, mayor de edad y vecina de Cali y como demandados la sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S. debidamente representada y la señora ARICEL CAROLA BERRIOS SANCHEZ mayor de edad, vecinos de Cali y Palmira respectivamente, siendo competente para decidir el asunto en razón de la cuantía del proceso y el lugar donde se encuentra ubicado el bien objeto de restitución de tenencia.

SINTESIS DE LA DEMANDA

La parte actora, manifiesta en su escrito de demanda que mediante documento privado el día 01 de septiembre de 2019 la señora NELLY TAFUR VILLEGAS en calidad de Representante Legal de la Sociedad CALIBIENES INMOBILIARIA S.A.S celebró contrato de arrendamiento, en el que la Sociedad demandada resulta ser la arrendataria y la señora BERRIOS SANCHEZ la deudora solidaria, para lo cual recibieron en calidad de arrendamiento un bien inmueble ubicado en la carrera 24 No. 24 – 41/43 en el municipio de Palmira, siendo sus linderos así: Norte: Predio de José María Mora y Julia Mora y los Herederos de Lisandro Navia Carvajal; Oriente: con la carrera 10A, Sur: predio de Herederos del Presbítero Demetrio Salazar; Occidente: Predio de Domingo Urrutia. Que posteriormente mediante documento de fecha 01 de julio de 2022 la señora TAFUR VILLEGAS le cede el contrato de arrendamiento a la aquí demandante, cesión en la que incluye el total de los cánones pendientes de pago, la cual se notificó el día 07 y 12 de julio de 2022 a la sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S y a la señora ARICEL CAROLA BERRIOS SANCHEZ.

En cuanto al contrato de arrendamiento refiere que se celebró por el término de diez (10) años contados a partir del 01 de febrero de 2020 al 01 de febrero de 2030 y el canon mensual pactado fue de \$20.000.000, desde el 10 de marzo de 2020 hasta el 10 de agosto de 2020, y posterior a esta fecha, a partir del 10 de septiembre de 2020 en adelante, la suma de \$30.000.000 IVA incluido. Resalta que con ocasión de la situación económica que generó la pandemia, la arrendadora autorizó desde el mes de marzo de 2020 al mes de julio de 2021 unos descuentos excepcionales en los cánones de

Dte: Silvia Nohelia Duque Z. Ddo: Garvin y Asociados Bufete de Abogados Especializados S.A.S y Otra

arrendamiento, por lo que el valor del canon durante este periodo fue de \$10.000.000 e incluía el no incremento anual de su valor; que en el mes de agosto de 2021 se acordó que el canon sería la suma de \$15.000.000 y que para el mes de septiembre 2021 retornaría su valor a la suma de \$30.000.000. Manifiesta que los demandados incumplieron la obligación como se pactó y que se encuentran en mora de pagar los arrendamientos desde el mes de agosto de 2021; con fundamento en lo anterior pide que se declare la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2019 así como su terminación por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del bien inmueble a la demandante, así como al pago de las costas.

TRÁMITE

La demanda fue admitida mediante auto No. 586 del 25 de agosto de 2022, providencia que fue notificada con inserción en los estados electrónicos al extremo demandante y de manera personal a la sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S., a través de su representante legal que compareció a la secretaría del juzgado el 14 de septiembre del año inmediatamente anterior y por aviso mediante mensaje de datos con la demandada ARICEL CAROLA BERRIOS SANCHEZ, el 22 de septiembre de 2022, previa la citación de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso, remitida también como mensaje de datos a los canales electrónicos reportados con la demanda, actos en los que además se surtió el respectivo traslado, tal y como obra en el expediente virtual.

Luego, a través de apoderado judicial el representante legal de la sociedad demandada allega contestación y propone excepciones, las que fueron rechazadas, mediante auto No. 294 de fecha 18 de noviembre de 2022, pues se formularon en forma extemporánea, providencia judicial que fue objeto de recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante auto No. 189 de fecha 15 de marzo de 2023 que ordenó dejar incólume la decisión recurrida. Entre tanto, la señora ARICEL CAROLA BERRIOS SANCHEZ dentro del término legal no hizo pronunciamiento alguno, ni tampoco acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados. Así las cosas, se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Corresponde al despacho determinar la viabilidad de declarar la terminación del contrato de arrendamiento materia del presente trámite y ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento por la demandante a los demandados Sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S Representada Legalmente por CARLOS RICARDO GARVIN PINTO y la señora ARICEL CAROLA BERRIOS.

Se cumplen a cabalidad los denominados presupuestos procesales o elementos necesarios para la válida formación de la relación jurídico – procesal. Las partes ostentan capacidad legal; la parte demandada se encuentra debidamente notificada del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que dijo la parte demandante le adeudaba y aunque el apoderado judicial de la Sociedad demandada contestó la demanda y propuso excepciones, por encontrarlas extemporáneas no fueron tenidas en cuenta; el Juzgado es competente para conocer del asunto en razón de las pretensiones presentadas, su

Dte: Silvia Nohelia Duque Z. Ddo: Garvin y Asociados Bufete de Abogados Especializados S.A.S y Otra

cuantía, el lugar donde se encuentra ubicado el bien objeto de restitución de tenencia y la demanda cumple con los requisitos que señala la ley. Además, por los aspectos activos y pasivos las partes se encuentran debidamente legitimadas.

El Código Civil en su artículo 1973 define el contrato de arrendamiento como *“aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*, y, por su parte el artículo 2000 ibidem señala que *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.....”* y el 1602 Ibídem determina que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

El contrato de arrendamiento comercial por su parte tiene por objeto la cesión por el arrendador al arrendatario de un inmueble con destino exclusivo a actividades comerciales a cambio de una retribución de dinero periódica por un plazo determinado. Suscrito el contrato es obligación del arrendador ceder el goce del inmueble, mientras que por su parte el arrendatario deberá pagar la renta o precio estipulado.

Sin embargo puede ocurrir que durante la ejecución del arrendamiento alguna de las partes incumpla las obligaciones contractuales, como ocurrió en el caso que nos ocupa, lo cual habilita a la parte cumplida a solicitar judicialmente el cumplimiento de las prestaciones o la terminación del contrato.

En el caso objeto de esta decisión encuentra el despacho que la parte demandante (arrendadora) aportó la prueba del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el día 01 de septiembre de 2019 por la señora NELLY TAFUR VILLEGAS Representante Legal de CALIBIENES INMOBILIARIA S.A.S y el señor CARLOS RICARDO GARVIN PINTO en calidad de Representante Legal de la Sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S., así como de la cesión de dicho contrato a la señora SILVIA NOHELIA DUQUE ZULUAGA, coincidiendo plenamente con los términos indicados en los hechos de la demanda en cuanto a la determinación del bien y el monto del precio o canon de arrendamiento.

La parte demandada (arrendataria) no acreditó en este trámite el pago de los cánones de arrendamiento que se le imputa adeuda, ni hizo consignación alguna a órdenes de este Despacho con relación a los causados en el curso del proceso, siendo carga probatoria de su parte hacerlo si pretendía desvirtuar la afirmación de falta de pago de los cánones convenidos, y, aunque la sociedad demandada contestó la demanda y se opuso a sus pretensiones, la misma no fue tenida en cuenta, pues como se expuso en precedencia, esta se realizó por fuera del término y su oportunidad precluyó el día 12 de octubre de 2022.

De otro lado, la cláusula decimo-primera del contrato de arrendamiento allegado al proceso claramente establece que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte de los arrendatarios, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, aspecto que, en todo caso encuentra raigambre sustancial en el ordenamiento civil y mercantil.

En conclusión, al quedar demostrado el incumplimiento por parte de los arrendatarios de su obligación de pagar los cánones convenidos, obligación que es de la esencia del

contrato, procede que este despacho judicial declare terminado el contrato, como así se dispondrá y les ordene restituir el local comercial objeto del contrato a su arrendadora conforme con las pretensiones de la demanda, una vez cobre ejecutoria esta sentencia, so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario. Las costas están a cargo de la parte demandada y a favor del demandante. Las agencias en derecho se fijarán en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1.- DECLARAR TERMINADO, por incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento, el contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial del que son partes la señora SILVIA NOHELIA DUQUE ZULUAGA en calidad de arrendadora y la Sociedad GARVIN Y ASOCIADOS BUFETE DE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S. representada legalmente por el señor CARLOS RICARDO GARVIN PINTO y la señora ARICEL CAROLA BERRIOS SANCHEZ en calidad de arrendatarios, cuyo objeto corresponde a un predio ubicado en la carrera 24 No. 24 – 41/43 en el municipio de Palmira, siendo sus linderos: Norte: Predio de Jose María Mora y Julia Mora y los Herederos de Lisandro Navia Carvajal; Oriente: con la carrera 10A, Sur: predio de Herederos del Presbítero Demetrio Salazar; Occidente: Predio de Domingo Urrutia.

2.- ORDENAR a los demandados, que restituyan el ya mencionado inmueble a la señora SILVIA NOHELIA DUQUE ZULUAGA, una vez esta providencia cobre ejecutoria, so pena de proceder a la entrega forzosa con la colaboración de la fuerza pública si fuese necesario.

3.- CONDENAR a los demandados a pagar a la demandante las costas del proceso. Tásense por Secretaría. Fíjense las agencias en derecho en la suma de \$20.700.000

4.- Una vez surtidas las anteriores actuaciones archívese el proceso y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Henry Pizo Echavarría
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Palmira - Valle Del Cauca

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **28f055eb1f75a77ac24be45de4b3d13fc5d25b37e09583d1803bbd366b33ec91**

Documento generado en 24/03/2023 03:47:24 PM

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