

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 065-2021**

SANTIAGO DE CALI, VEINTIDOS (22) DE JULIO DOS MIL VEINTIUNO (2021)

**PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: JESÚS RODRIGO DUQUE GONZÁLEZ
DEMANDADA: PINXELL S.A.S.
RADICACION: 76001-3103-019-2021-00016-00**

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO** instaurado por el por **JESÚS RODRIGO DUQUE GONZÁLEZ** conducto de apoderado judicial, contra **PINXELL S.A.S.**

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1. El demandante en calidad de arrendador y el demandado en calidad de arrendatario y deudor solidario, celebraron un contrato de arrendamiento comercial de BODEGA, el día 19 de octubre de 2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera 2 # 20- 54 concentración comercial plaza 21, de la ciudad de Santiago de Cali-Valle

1.2. En el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de SIETE MILLONES DE PESOS

COP (\$7.000.000) MAS IVA, pago que debía efectuar anticipadamente a cada periodo mensual, dentro de los 5 primeros días.

1.3. En dicho contrato en la cláusula duodécima, se pactó un incremento de \$300.000, desde el mes de octubre de 2020, razón por la cual el canon de arrendamiento a partir del mes de octubre de 2020, responde a la suma de SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$7.300.000) MAS IVA

1.4. Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente desde el mes de agosto de 2020, adeudando hoy en día los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021, conforme el siguiente estado de cuenta.

MES	Arrendo	Iva	TOTAL
ago-20	\$ 7.000.000	\$ 1.330.000	\$ 8.330.000
sept-20	\$ 7.000.000	\$ 1.330.000	\$ 8.330.000
oct-20	\$ 7.000.000	\$ 1.330.000	\$ 8.330.000
nov-20	\$ 7.942.400	\$ 1.509.056	\$ 9.451.456
dic-20	\$ 7.942.400	\$ 1.509.056	\$ 9.451.456
ene-21	\$ 7.942.400	\$ 1.509.056	\$ 9.451.456
		TOTAL	\$ 53.344.368

1.5. Los demandados incumplieron la obligación de pagar los servicios públicos, desde el mes de septiembre de 2020, hasta el mes de enero de 2021, razón por la cual mi representado el arrendador, cancelo dichos servicios, conforme estado de cuenta:

MES	VALOR FACTURAS
sept-20	\$ 1.129.319
oct-20	\$ 1.150.810
nov-20	\$ 1.212.456
dic-20	\$ 1.499.195
ene-21	\$ 1.131.430
TOTAL	\$ 6.123.210

2. PRETENSIONES

2.1 Se declare la terminación del contrato mencionado en los hechos primero y segundo de esta demanda por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas, y falta de pago de los servicios

públicos domiciliarios, las cuales se hayan expresamente contenidas en el contrato de arrendamiento.

2.2. Se ordene al demandado a restituir el bien inmueble Arrendado (Bodega) ubicado en la carrera 2 # 20- 54 concentración comercial plaza 21, Barrio San Nicolas de la ciudad de Santiago de Cali-Valle, identificado con M.I. 370-379640.

El cual tiene los siguientes linderos: **i)** Norte, con La Carrera 2, **ii)** Sur, con Solar que es o fue de los herederos de Gaspar Borrero, Hoy de los comuneros Aristizábal Duque adquirido por el comprador Jesús Rodrigo Duque Gonzales **iii)** Oriente, con Casa que es o fue de Primitivo Mañozca hoy de los comuneros Aristizábal Duque adquirido por el comprador Jesús Rodrigo Duque Gonzales, **iv)** Occidente, con pared medianera al medio con Casa # 20- 50 de la Carrera 2, que es o fue de Ricardo Fernández C, hoy del señor José Rodrigo Duque Gonzales

2.3. Que no se escuche a la demandada durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero de 2021.

2.4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante de conformidad con el artículo 308 del código general del proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo

2.5. Que se condene a la demandada en costas incluidas las agencias en derecho que se ocasionen en virtud del presente proceso.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 28 de enero de 2021 siendo inadmitida mediante auto del 01 de febrero de 2021, y subsanada en tiempo se admitió el 11 de febrero de 2021, el demandado PINXELL S.A.S. se notificó personalmente el 04 de junio de 2021, de conformidad con el artículo 08 del Decreto Legislativo 806 de 2020, dentro del término no contestaron la demanda ni propusieron excepciones de mérito.

Teniendo en cuenta que la demandada no contestó la demanda ni propuso excepciones, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de persona natural la demandante y jurídica la demandada tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, reunió las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues a parte demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos domiciliarios por parte del

demandado, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el Contrato, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; el demandado se notificó personalmente y la parte actora lo notificó como le fue indicado en el auto admisorio, esto es conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020 ., no contestó la demanda, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presume cierto los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el Contrato de Arrendamiento. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

5.- Ha de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"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 éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el contrato de arrendamiento, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; la demandada no contestó la demanda ni demostró haber consignado los cánones adeudados, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por incumplimiento de las cláusulas el contrato de arrendamiento de Bodega celebrado entre **JESUS RODRIGO DUQUE GONZALEZ** en calidad de arrendador, y **PINXELL S.A.S.** como arrendatario referente al siguiente bien inmueble que se describe a continuación:

Inmueble ubicado en la Carrera 2 No. 24-50 Concentración Comercia Plaza 21 Barrio San Nicolas, Cali, Valle del Cauca, identificado con M.I. 370-379640.

El cual tiene los siguientes linderos: **i)** Norte, con La Carrera 2, **ii)** Sur, con Solar que es o fue de los herederos de Gaspar Borrero, hoy de los comuneros Aristizábal Duque adquirido por el comprador Jesús Rodrigo Duque Gonzales **iii)** Oriente, con Casa que es o fue de Primitivo Mañozca hoy de los comuneros Aristizábal Duque adquirido por el comprador Jesús Rodrigo Duque Gonzales, **iv)** Occidente, con pared medianera al medio con Casa # 20- 50 de la Carrera 2, que es o fue de Ricardo Fernández C, hoy del señor José Rodrigo Duque Gonzales

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la sociedad demandada **PINXELL S.A.S** hacer entrega al demandante **JESÚS RODRIGO DUQUE GONZALEZ**, el bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descrito anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar al Alcalde de Santiago de Cali (Art. 39 del CGP), para que lleve a cabo la diligencia de entrega al demandante **JESUS RODRIGO DUQUE CGONZALEZ**, el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

Advierte el despacho que en el evento de que el señor Alcalde de la ciudad de Santiago de Cali no cumpla la comisión será sancionado conforme lo autorizan los artículos 39 y 44 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$2.378.700 m/cte**, por concepto de agencias en derecho (Art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE,

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE
CALI
SECRETARIA

En Estado No. 114 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: JULIO 23 DE 2021



SANDRA XIMENA HIGUITA E.
Secretaria

Firmado Por:

GLORIA MARIA JIMENEZ LONDOÑO

JUEZ

**JUZGADO 019 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-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:

ea07c875f63fbb624cf7b9f3fdf0d9e791da1f6a1050e20c8b8377b6e6db8201

Documento generado en 22/07/2021 08:38:36 AM

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