

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Cali, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado Nro.	76001-31-03-017-2019-00204-00
Proceso	Verbal de restitución de bien inmueble
Instancia	Primera Instancia
Providencia	Sentencia Nro. 234 Verbal Nro. 001
Temas y Subtemas	No renovación del contrato de arrendamiento
Decisión	Declara la terminación del contrato

La parte actora allega constancia de notificación por aviso realizada a la parte demandada COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL SA, visibles a folios 88 a 99, entregada desde el día 26 de febrero de 2020, de acuerdo a la constancia emitida por la empresa postal.

Ahora bien, teniendo en cuenta el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte actora notificada por aviso, y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por **PARCELACIÓN CHORRO DE PLATA** contra **COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL SA.**

I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado suscrito el 30 de junio de 2006, la parte demandante entregó a la parte demandada a título de arrendamiento un (01) como ZONA 5 DE BOSQUES Y REFORESTACIÓN DE LA PARCELACIÓN CHORRO DE PLATA, con los siguientes linderos: por el

SURESTE, con los lotes del 30 al 49 en 589.65 metros, 75 metros con zona 3; en 44 metros, con zona 4 y 66.7 con el lote 50, del 55 al 60 en 166.20 metros; por el ESTE, del 50 al 54; por el SUROESTE, con la quebrada de CHORRO DE PLATA aguas arriba; por el NOROESTE, con la quebrada de la soledad agua arriba y con la propiedad de cementos del valle, hasta la cuchilla donde se encuentra la finca de Santiago Sandoval y con los lotes 50 al 54 en 128.80 metros; por SUROCCIDENTE de la finca de Santiago Sandoval, siguiendo el filo de la cuchilla, después de Tomas Buey, hasta dar con la finca de los Arevalos y encontrar un morro que forma la eminencia más alta de dicha segunda cuchilla; SUR, del morro en línea recta hasta encontrar una cascada que cae a la quebrada de CHORRO DE PLATA, aguas bajo hasta su desembocadura en el río Pance, este lote contiene un área bruta de 144.36 hectáreas, de la ciudad de Santiago de Cali.

El término de duración del contrato de arrendamiento fue de diez (10) años.

Con la presentación de la demanda, aduce que comunicó a la sociedad demandada la terminación del contrato de arrendamiento, invocándose la cláusula respectiva para la cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento; misma que ratifica la terminación a través de escrito fechado el 07 de julio de 2016, y que hasta el momento ha incumplido.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 29 de enero del 2020, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

La parte demandada COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL SA, se tiene notificada por aviso a partir del 26 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 292 del C.G.P., sin que dentro del término legal

propusiera excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si los codemandados han incurrido en unas causales de terminación del contrato, al no hacer entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento, se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

2. SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo los trámites especial previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varía según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

"Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:-----3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97¹ de la Ley 1564 de 2012, dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se

¹ Artículo 97 de la Ley 1564 de 2012. *"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.-----La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez."*

presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están destinadas a ser acogidas.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

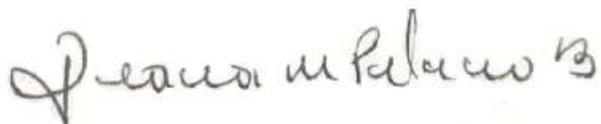
PRIMERO: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 30 de junio de 2006, por **PARCELACIÓN CHORRO DE PLATA en calidad de arrendador y COMUNICACIÓN CELULAR SA COMCEL SA**, en calidad de arrendatario, en relación con el inmueble anteriormente descrito, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada la restitución del bien inmueble ubicado en la ciudad de **CALI**, en la Parcelación Chorro de Plata, con linderos plenamente identificados según escritura pública No. 6102 del 21 de septiembre de 1999 de la Notaría Séptima de Cali.

TERCERO: La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará Secretaría de Gobierno Convivencia y Seguridad Ciudadana Sección COMISIONES CIVILES de esta ciudad, para efectuar la diligencia de entrega.

CUARTO: Se condena en costas a la parte vencida las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma de \$ 1.000.000

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE

JUEZ

048

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI
SECRETARIA**

En Estado No. 116 de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 25 de noviembre de 2020

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretaria