

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, nueve [9] de diciembre del dos mil veinte (2020)

Sentencia No. 25

DEMANDANTE: JUAN CARLOS HOYOS RESTREPO
DEMANDADO: CORPORACION CIUDAD SIN FRONTERAS
Represente Legal GUILLERMO ALFONSO
GOMEZ TRUJILLO
PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO
RADICACIÓN: 2019-00368-00

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por el señor **JUAN CARLOS HOYOS RESTREPO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de la **CORPORACION CIUDAD SIN FRONTERAS** representada legalmente por **GUILLERMO ALFONSO GOMEZ TRUJILLO**.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A. PRETENSIONES

Mediante apoderada judicial, el señor **JUAN CARLOS HOYOS RESTREPO** demandó a la **CORPORACION CIUDAD SIN FRONTERAS** representada legalmente por **GUILLERMO ALFONSO GOMEZ TRUJILLO**, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal, las siguientes o semejantes declaraciones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las hoy partes sobre un inmueble destinado a establecimiento de comercio, ubicado en la carrera

41 # 8 - 40 barrios los Cámbulos de Cali, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario, condenándose en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Por último, si la parte no restituye el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, solicita se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento comisionando a la autoridad competente.

B. HECHOS

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Mediante contrato suscrito el 01 de agosto del 2014, la parte demandante entregó a la demandada un inmueble destinado a establecimiento de comercio. Los linderos del bien se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda y el contrato de arrendamiento.

2° El término de duración pactado fue de un año, que corrió desde la fecha descrita en el numeral anterior; el canon de arrendamiento se pactó inicialmente en la suma de \$3.190.000 mensual, más el respectivo IVA, pagadero los primeros cinco (05) días de cada mes.

3° A la presentación de la demanda, la arrendataria adeuda los cánones causados de los meses enero, febrero, marzo y abril del año 2.019. Del contrato arrimado se puede establecer que el extremo pasivo renunció a los requerimientos para ser constituidos en mora.

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda fue recibida por reparto el día 29 de abril del 2019, siendo calificada en la fecha 14 de mayo del 2019 mediante auto indamisorio No 1347, una vez subsanada la demanda en el termino legal, se admitió por auto de fecha 6 de junio del 2019, ordenándose notificar la existencia del proceso a la demandada en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 20 días a la parte pasiva.

Posteriormente, la demandada fue notificada de manera personal el día 8 de octubre del 2019, al otorgar poder especial el representante legal de la parte demandada.

El día 7 de noviembre de 2019, la parte demandada descorre el traslado de la demanda, a través de apoderado judicial, donde expone las siguientes excepciones de fondo:

COBRO DE LO NO DEBIDO

El apoderado de la parte demandada sustenta su excepción en que su prohijada nada adeuda a la parte arrendadora, pues asegura que al demandante se le han pagado los cánones de arrendamientos desde el momento que inicio la relación contractual y al momento nada se le adeuda pues su representado se encuentra a paz y salvo con los cánones de arrendamiento(sic) causados durante la relación contractual, así se logra demostrar con los pagos efectuados, que mencionan en el acápite de pruebas.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Argumenta esta excepción, manifestando que al momento de efectuar la contestación de la presente demanda la parte demandada, nada adeuda a la parte demandante por ningún tipo de concepto, pues la obligación contractual que nació a la vida jurídica mediante el contrato de arrendamiento ha sido cancelada en su totalidad con pleno conocimiento de la parte arrendadora, quien recibió los dineros causados por canon de arrendamiento sin ningún tipo de objeción.

PAGO

Expone que, el señor demandante ha recibido en su totalidad los dineros causados por concepto de arrendamiento, con sus respectivos incrementos hasta el mes de octubre del 2019, por consiguiente, el arrendatario nada adeuda a la parte arrendadora, recalca que los pagos se han hecho conforme lo establecido en el contrato y con consentimiento del arrendador, quien autorizo efectuar los mismos en la cuenta corriente 37917463491 de Bancolombia.

Descorriendo el traslado a la contestación de la demanda, el apoderado de la parte actora refirió en cuanto a la excepción de Inexistencia de la Obligación propuesta por la pasiva que la demanda fue presentada en la fecha 26 de abril del 2019, y que la mora reportada al momento de presentar la demanda corresponde a los cánones de arrendamiento de enero, febrero, marzo y abril del 2019,

Afirma que su mandante le otorga poder para demandar por cuanto ya había un antecedente de incumplimiento por parte de su arrendataria, toda vez que los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2018, los pagaron en mora, advirtiendo que el apoderado de la pasiva lo confiesa con las pruebas que arrima al expediente en donde se constata los pagos tardíos, por lo que no acepta la afirmación en cuanto que a su mandante haya permitido o consentido el pago tardío de los cánones de arrendamiento.

Con respecto a la excepción denominada Pago, defiende que en efecto la parte demandada ha consignado como ha querido, nunca dentro del termino para pagar tal como se estipulo en la clausula cuarta del contrato de arrendamiento, es decir, dentro de los primeros cinco días de cada periodo mensual, que dando demostrado con las pruebas aportadas por la parte pasiva, en donde se observa que el pago de las rentas de enero, febrero, marzo, abril y un abono parcial de mayo se realizó en una transferencia del 25 de septiembre del 2019; y que mediante transferencia de fecha 30 de octubre del 2019, pago las rentas correspondientes a los meses de junio, agosto, septiembre y octubre del 2019.

Finalmente expone que, queda demostrado que la parte demandada ha incumplido el contrato pues paga la renta(sic) a su arbitrio sin observar lo pactado en el contrato de arrendamiento, en el cual reitero, se comprometió a pagar dentro de los primeros cinco días de cada periodo mensual.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil (norma general), 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Los artículos 518 a 524 del Código de Comercio (normas particulares) tratan el arrendamiento sobre inmuebles ocupados con un establecimiento de comercio, los articulados de este compendio tienen como finalidad el proteger a los arrendatarios de un inmueble donde funcione uno de los establecimientos descritos en el artículo 515 del Código Ibidem.

El Legislador precisó en el artículo 515 del Código de Comercio que se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

A su vez, el artículo 516 ibidem, en su ordinal 5° establece que forman parte de un establecimiento de comercio, salvo estipulación en contrato, los contratos de arrendamiento.

El contrato aportado en copia y que obra a folios del 8 al 12 del plenario, es auténtico, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244, del C. General del Proceso,

constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley. Documento que además no fue tachado en parte alguna por la pasiva.

Ahora bien, con respecto a la excepción de *inexistencia de la obligación*, debe indicarse que no puede confundirse con el cobro de lo no debido, la primera obedece en términos legales, a una figura jurídica cuya función es determinar que el acto jurídico “celebrado” no contiene alguno de los elementos esenciales que impone una norma general o especial, por lo que no nace a la vida jurídica, en consecuencia, sus obligaciones no abrían existido y mucho menos serían oponibles. Lo cual no ocurre en el presente caso, pues nos encontramos ante un contrato y obligaciones que no repuntan vicio alguno en su contenido y forma, por lo que no es menester hablar de inexistencia.

En cuanto al cobro de lo no debido, es necesario recordar que una de las obligaciones del arrendatario, es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y tiempo estipulados por los contratantes, al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso alega la parte actora, que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de enero al mes abril del 2019, circunstancia que no fue desvirtuada por la pasiva, ni mucho menos demuestra que se le haya cobrado un valor que no se haya pactado dentro del contrato para que se configure un cobro de lo no debido. Por el contrario, los pagos efectuados de forma extemporánea hacen concluir el incumplimiento.

En cuanto a la excepción de pago se debe decir que, dentro del contrato de marras, existe la cláusula cuarta, en donde se estipulo cuando debían realizarse los pagos del canon de arrendamiento (5 primeros días de cada mes), circunstancia que no fue desvirtuada por el demandado, puesto que de las pruebas allegadas por el apoderado judicial de la parte pasiva, se vislumbra con claridad que en la i) transferencia bancaria obrante a folios 48 al 52, se realiza el pago el día 30 de octubre del 2019 por el valor de \$21.024.521, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del 2019, ii) que en la transferencia bancaria obrantes a folios 53 al 55, se realiza el pago el

día 25 de septiembre del 2019 de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo y junio del 2019, por el valor de \$9.894.381 iii) que en la transferencia bancaria obrantes a folios 56 al 61, se realiza el pago el día 30 de julio del 2019 de los cánones de arrendamiento de los meses enero, febrero, marzo, abril, y mayo(abono) del 2019, por el valor de \$20.245.425 y iv) que en la transferencia bancaria obrante a folios 62 al 65, se realiza el pago el día 22 de abril del 2019 de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre y noviembre del 2018, por el valor de \$15.069.903.

De lo anterior, se puede determinar sin lugar a duda dos situaciones, primero que, al momento de presentar la demanda, la arrendataria se encontraba en mora de pagar los cánones de arrendamiento denunciados por la parte actora y segundo que los demás cánones se han pagado por fuera del término pactado en el contrato de arrendamiento, con un periodo de más de 2 meses de mora.

Es de advertir que el pago efectuado, por la parte demandada, no se resuelve más que el ser escuchado en la presente demanda de conformidad con el artículo 384 del C. G del P, pero no el cumplimiento puntual de las obligaciones pactadas.

Cierto es que los cánones adeudados a la presentación de la demanda fueron cancelados y los desprendibles de consignación y de caja que obran en el expediente, le otorgan la razón al apoderado del demandante al manifestar que el arrendatario no se encontraba al día a la fecha de la presentación de la demanda y que solo canceló los cánones adeudados para ser escuchado en el presente trámite procesal y no en el término, establecido en el contrato de arrendamiento como ya se dijo, por lo que el señor JUAN CARLOS HOYOS RESTREPO, tenía la facultad expresa para dar inicio al proceso de restitución de inmueble arrendado, bajo la causal de mora en el pago de arrendamiento.

Así las cosas, puede indicarse que el arrendatario incumplió la cláusula cuarta del referido contrato, al no cancelar en el término pactado, el valor del arrendamiento constituyéndose en mora de su obligación.

Acreditado el pago de forma extemporánea de los cánones de arrendamiento, dicho

pago no honro de manera eficiente la obligación, pues no puede perderse de vista que cuando la causal alegada por el demandante es la mora, para efectos de determinar si existe o no la misma, debe observarse las circunstancias existentes hasta la presentación de la demanda, siendo erróneo, estimar que con la consignación de los cánones adeudados y causados implica la desaparición de la mora.

De igual manera no podría indicarse que en el presente caso la mora fue purgada, pues esta figura tiene lugar sólo cuando el acreedor renuncia a hacer valer los derechos derivados de la mora y en el presente caso, el arrendador no renuncia a ello, por el contrario, inicia y lleva hasta su etapa final el presente trámite procesal, lo que no demuestra la intención de purgar la mora que acaeció.

Así las cosas, no le asiste la razón a la parte demandada en señalar que hay una inexistencia en la obligación por parte del arrendatario, toda vez que el arrendatario incumplió con las obligaciones del contrato suscrito por las partes de este litigio el día 1 de agosto del 2014, exactamente la de cancelar el canon de arrendamiento mensual por el local comercial los primeros 5 días de cada mes (clausula cuarta).

Es válido precisar, que el haber cancelado los cánones vencidos y los que se continuaron causando, no exime de las consecuencias al arrendatario por incumplimiento del contrato, Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual.

En consecuencia, de lo anterior, el arrendador es derecho de solicitar que se declare la terminación del contrato bajo la causal de incumplimiento del arrendatario en sus obligaciones y la restitución del inmueble.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por

incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de agosto del 2014, entre **JUAN CARLOS HOYOS RESTREPO** como arrendador, y **CORPORACION CIUDAD SIN FRONTERAS** representada legalmente por **GUILLERMO ALFONSO GOMEZ TRUJILLO** como arrendataria, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: Ordenar a la demandada restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciera voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para el efecto.

TERCERO: Condenar en costas a la demandada. Tásense y liquídense por la secretaría del Juzgado

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$ 3'500.000

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO
JUEZ

La presente providencia se notifica por anotación en Estado No.101 fijado hoy 10-12-2020

En constancia de lo anterior,

PEDRO WILSON ÁLVAREZ B.
Secretario

Firmado Por:

**ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 034 CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

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: **d8b199a1ae98ec0db7ae8c7b4485437dcf0b42a261b642b6d837b60904618718**

Documento generado en 09/12/2020 04:31:18 p.m.