

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: LILIANA SOLANO DE ESCOBAR
DEMANDADO: ALMAJOBS S.A.S.
RADICACIÓN: 7600140031120190067500

SENTENCIA No. 107

Santiago de Cali, seis (06) de julio del dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE adelantado por el LILIANA SOLANO DE ESCOBAR contra ALMAJOBS S.A.S., conforme lo dispone el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar y que con los documentos obrantes en el plenario se puede decidir en derecho el asunto.

Así mismo, una vez agotado el trámite de notificación a la parte demanda y ante la ausencia de oposición a la misma, a dictar sentencia conforme lo dispone el numeral 3 artículo 384 de la norma procesal ibidem.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial la demandante inicia proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito, así como la entrega del mismo, en atención al incumplimiento presentado por la accionada ALMAJOBS S.A.S.

Como prueba de la relación contractual, aportó contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito por las partes el 20 de enero del 2015, por el termino de 5 años, en el cual la demanda se obligó a cancelar un canon mensual del \$6.500.000 M/cte., anticipadamente, los primeros cinco (5) días de cada mes.

Reiteró la solicitante que el canon mensual de arrendamiento sería incrementado anualmente conforme al porcentaje del IPC más dos puntos porcentuales; refiere que la arrendataria procedió a realizar pagos discontinuos desde el 15 de marzo del 2019, incumpliendo así con su obligación de pagar conforme a lo reglamentado en el contrato pactado inicialmente.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada a reparto, y se admitió mediante auto interlocutorio N° 2241 del 16 de octubre del 2019,

Surtido el trámite de rigor la parte interesada procedió a realizar la notificación del artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, respectivamente, en la dirección electrónica gerencia@laareperia.com en la cual obtuvo acuse de recibido por el iniciador electrónico.

No obstante, lo anterior surtido el termino referido en el artículo 369 del C.G.P., el polo pasivo guardo silencio, por lo que se presume la ausencia de oposición en la presente:

IV. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales, atinentes a demanda en forma, capacidad para ser parte, legitimación en la causa por activa y por pasiva y juez competente, concurren en el plenario, lo que permite emitir una decisión de mérito en el presente asunto.

De otro lado, el estatuto sustantivo civil ha definido el contrato de arrendamiento como *"...un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce, obra o servicio por un precio determinado..."* (Art. 1973 Código Civil).

Bajo ese contexto, el artículo 384 del Código General del Proceso, faculta al arrendador para que solicite la restitución del inmueble entregado en arrendamiento siempre y cuando demuestre la existencia efectiva del contrato por medios documentales, testimoniales o a través de la confesión prevista en el artículo 184 del mismo código.

Ahora, cuando la causal que se alega es la falta de pago de los cánones de arrendamiento tal preceptiva fija una limitación al derecho de defensa, en la medida que el demandado no podrá ser oído en el proceso sino hasta que demuestren que han consignado la totalidad del valor reclamado a órdenes del juzgado o, en su defecto, hasta cuando aporten las consignaciones legalmente efectuadas o los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos causados.

Con todo, al margen de la causal alegada el demandado debe consignar oportunamente los cánones causados durante el proceso -en sus diferentes instancias- en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado, so pena de no ser oídos hasta tanto se presente el respectivo título de depósito o el recibo de pago efectuado directamente al arrendador o la consignación realizada en el proceso ejecutivo eventualmente promovido.

V. CASO CONCRETO

En ese orden, de las pruebas militantes en el plenario, se advierte que la arrendadora entregó el goce de un inmueble a la arrendataria, para destinarlo a local comercial sobre este último elemento, la parte demandante aduce el incumplimiento de la arrendataria, en tanto, incumplió con la forma de pago establecida, pagando a cuotas los cánones de arrendamiento entre los meses de marzo a abril del 2019, así como la falta de cancelación de los periodos comprendidos entre mayo hasta agosto del mismo año.

Ahora bien, es indispensable destacar que el documento fundamento de la acción, no fue controvertido, ni objetado en su validez por la parte demandada; al contrario fueron convalidados los elementos esenciales de este tipo de acto jurídico; como lo son la cosa arrendada, el precio y el consentimiento, conjuntamente se observa que está suscrito por las partes, de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil, los que prescriben que todo contrato legalmente celebrado es Ley para los contratantes, y no

puede ser invalidado, sino, por su consentimiento mutuo, razón por la cual el contrato de arrendamiento visible a folios 3-8, es totalmente valido al tratarse de un contrato creado por personas capaces, plenamente identificadas e individualizadas, que tiene por objeto un bien inmueble, local comercial, distinguido con la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, N° 302, de la CIUADELA COMERCIAL UNICENTRO-CALI PH, correspondiente a la carrera 100 #5-169, cuyo goce entregó la arrendadora LILIANA SOLANO DE ESCOBAR, a la arrendataria ALMAJOBS S.A.S., a través de su representante legal, teniendo ésta como contraprestación a ese goce, el pago de un canon de arrendamiento equivalente al momento de presentación de la demanda a \$7.746.239. M /cte.

En ese sentido, no se deduce, ni se alegó, error o confusión en las partes y términos del contrato, ni fue tachado de falso. Lo cierto es, que la demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda, ni procedió a realizar el pago de los cánones adeudados a fin de que fuera escuchada en la presente, máxime cuando la causal alegada por la actora es el incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.

En ese orden, le correspondía a la demandada acreditar dentro del proceso la consignación oportuna a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones de arrendamiento que se causaran durante el curso del asunto, o en su caso, aportar el recibo del pago hecho directamente al arrendador. No obstante, la demandada se sustrajo de cumplir con tal obligación, haciéndose imperiosa la aplicación de lo previsto por el inciso 3°, numeral 4° del artículo 384 del C.G. del P.

Al respecto, es indispensable recordar que la presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes, el arrendador sigue obligado a *"conceder el goce de una cosa"* y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, *"a pagar por este goce"*, por el termino que dure la relación negocial que en este caso según la cláusula primera del contrato de arrendamiento aportado es de 5 años.

Así mismo, encuentra el despacho, que en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, se estipuló como fundamento de la terminación automática del arrendamiento, el incumplimiento por parte del arrendataria, cuando no efectúe el pago del canon mensual de arrendamiento; al respecto, el código de Comercio colombiano ha precisado que la distinción consagrada en su artículo 518 el derecho de renovación del contrato que goza el arrendatarios, no obstante en el numeral primero exceptúa de dicha prerrogativa, cuando "Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato", incumplimiento que se deriva del impago de cánones de arrendamiento.

De lo anterior es necesario advertir que también ha de tenerse en cuenta lo reglado en el artículo 167 del C.G.P., que establece "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". En este orden, la carga de la prueba, es distribuida indistintamente entre el demandante y demandado, por cuanto quien quiere hacer valer un derecho debe probar los hechos constitutivos de su fundamento; al contrario, quien aduce la ineficacia de ellos o que el derecho se ha extinguido o modificado, deberá probar los hechos en que se apoya su defensa o excepción.

Así las cosas, siendo que la demandante denunció que la arrendataria ha incurrido reiteradamente en el impago de los cánones de arrendamiento; planteamiento que no fue desvirtuado por la demandada, encuentra esta oficina facultad para solicitar la

terminación del contrato de arrendamiento por la causal esgrimida en el libelo demandatario.

Por ende, de conformidad con la normatividad expuesta, no hay razón jurídica que le asista a la demandada para que siga ocupando el bien inmueble arrendado ya que se incumplió con la obligación de pagar el precio o renta, configurándose así una causal de incumplimiento de la norma sustancial y además del contrato celebrado entre las partes.

Por lo anterior, se condenará en costas, según lo contemplado en el artículo 366 del C.G. del P. y se ordenará la restitución pretendida en la demanda.

En razón de las anteriores consideraciones, el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Santiago de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre LILIANA SOLANO DE ESCOBAR como arrendadora y la señora SANDRA PATRICIA OCAMPO H., representante legal de la arrendataria ALMAJOBS S.A.S.

SEGUNDO: ORDENESE a la arrendataria ALMAJOBS S.A.S., que, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien inmueble, sobre el inmueble Local No. 302 ubicado en la Ciudadela Comercial Unicentro Cali Propiedad Horizontal de esta ciudad, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-692202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al cual se accede a través de zonas de circulación, antejardines y parqueaderos comunes por las puertas de entrada No., 5-169/331 por la carrera 100 y No. 89-240/460 por la calle 13 "Avenida Pasoancho", y cuyos linderos se encuentran señalados en la escritura pública No 2115 de 16 de junio del 2003 de la Notaría Segunda del Circulo de Cali, entrega que deberá realizar a la demandante LILIANA SOLANO DE ESCOBAR.

Se advierte a la arrendataria, que de no hacerlo voluntariamente en el término concedido, se procederá a desalojarla, con el empleo de la fuerza pública si es necesario.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte actora, la cantidad de \$706.696 m/cte.

NOTIFIQUESE.

La juez,


LAURA PIZARRO BORRERO

JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
CALI
SECRETARIA

En Estado No. 043 de hoy se notifica a las partes el
auto anterior.

Fecha: 07 de Julio de 2020
El Secretario

GUIMAR ARLEX GONGORA AMARILES