

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE CALI



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2.020)

**Sentencia No. 15**  
**Radicado 760014003001-2019-00754-00**

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ DE LA PAVA, actuando por intermedio de apoderada judicial, contra los señores ANIBAL RICARDO PALMA y ANA RAQUEL PALMA .

**II. ANTECEDENTES**

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

1. La señora MARGARITA LÓPEZ DE LA PAVA, entregó en arrendamiento a los señores ANIBAL RICARDO PALMA y ANA RAQUEL PALMA el Local Comercial que consta de dos pisos, ubicado en **la Carrera 39 No. 27-15 / 27-17, hoy Calle 27 No. 37-45 Carrera 39 # 27-15 del Barrio El Jardín de esta ciudad**, contrato que se suscribió en fecha 8 de abril de 2006, con termino inicial de vencimiento de tres años.
2. Que la parte demandada se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de **\$550.000 pesos M/cte**, el cual debería ser cancelado bajo la modalidad de mes anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo.
3. Refiere conforme a la cláusula cuarta del contrato, los arrendatarios no podrían subarrendar totalmente el inmueble, ni ceder el contrato previa autorización del arrendador.
4. Manifiesta que a mediados del año 2018, se enteró que el arrendatario había subarrendado el Local a la señora JOHANA ARANGO, tras haber realizado unos arreglos al local comercial, los cuales no fueron autorizados por la arrendadora. Debido a lo anterior, el 15 de mayo de 2019 se procedió a comunicar al arrendatario de la terminación del contrato.
5. Informa que por Escritura Pública No. 1688 del 21 de noviembre de 2017, suscrita ante la Notaría 1ª del Circulo de Cali, las señoras MARIA VICTORIA LOPEZ DE LA PAVA y LUZ STELLA LOPEZ DE LA PAVA, compraron el bien inmueble trabado en la Litis a su señora madre MARGARITA LOPEZ DE LA PAVA.
6. indica que el contrato fue suscrito con la poderdante, puesto que en el momento de elaboración del contrato, tenía poder para actuar de parte de su madre Margarita López de la Pava y que una vez ella paso a ser propietaria del inmueble, citaron en varias oportunidades al arrendador para suscribir un nuevo contrato,

inclusive fue citado ante el Centro de Conciliación de la Casa de la Justicia de Siloe, pero nunca se presentó.

7. Argumenta por último que por haber subarrendado el local comercial, siendo una prohibición dentro del contrato de arrendamiento, es que se da por terminado unilateralmente el mismo, por violación de esta cláusula.

### III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 5 de noviembre del 2019 (Fl. 21), se admitió la demanda una vez subsanada en debida forma por la apoderada judicial de la parte demandante, ordenándose la notificación de los demandados y concediéndoseles el término de diez días para el traslado de ley.

Los demandados fueron notificados de acuerdo a lo dispuesto en el art. 292 del C.G.P., por medio de la empresa de mensajería AM MENSAJES el día 9 de marzo de 2020, como consta en las certificaciones inmersas en el expediente, sin presentarse al despacho a retirar las copias de la demanda y dejando fenecer en silencio el término que tenía para ejercer su derecho de defensa.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda dentro del término otorgado para tal fin, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

### CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. No se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se han hecho parte las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil y que reza:

*"(...) 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 este goce, obra o servicio un precio determinado (...)"*.

En el presente asunto se evidencia que la señora MARIA VICTORIA LÓPEZ DE LA PAVA (arrendadora) y los señores ANIBAL RICARDO PALMA y ANA RAQUEL PALMA (arrendatarios) suscribieron a partir del día 4 de abril de 2006 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en **la Carrera 39 No. 27-15 / 27-17, hoy Calle 27 No. 37-45 Carrera 39 # 27-15 del Barrio El Jardín de esta ciudad**, cuya destinación era **local comercial**, pactándose inicialmente un canon mensual de arrendamiento en la suma de (\$550.000.00) pesos M/cte, pagaderos dentro de los **cinco (05)** primeros días de cada periodo mensual, cuyo canon a la fecha se

encuentra en la suma de \$1.180.000,00, que hasta el momento no ha sido cancelado por la parte demandada.

Que al presentarse la compra del inmueble por parte de la arrendadora y de su hermana a su señora madre MARGARITA DE LA PAVA, se le puso en conocimiento al arrendador a fin de que se suscribiera un nuevo contrato con las nuevas propietarias y se hiciera una renovación al mismo como quedó indicado en la cláusula Décimo Tercera del contrato suscrito, renovación que se le está solicitando desde el 5 de abril de 2017, haciendo caso omiso al mismo, pese a que las nuevas propietarias tienen el derecho de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 518 del C. del Co.

Por otro lado, el 15 de mayo de 2019, cuando la arrendadora evidencio que el señor ANIBAL RICARDO PALMA subarrendó el local comercial trabado en la Litis a la señora JOHANA ARANGO, se le solicitó la entrega del local comercial, por incumplimiento en la Cláusula Cuarta del contrato en la que quedó estipulada la imposibilidad de subarrendar totalmente el inmueble, ni ceder el contrato previa, expresa y escrita autorización de la arrendadora.

Del análisis de las anteriores premisas y de la falta de respuesta por parte de los demandados, se encuentra claro que no existe oposición en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, al igual que del incumplimiento a las clausulas Cuarta y Décimo Tercera del contrato suscrito entre las partes.

Bajo ésta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que el demandante aportó como prueba documental copia del contrato de arrendamiento (fl. 2-3), que cumple con las formalidades de ley.

Ahora bien, teniendo en cuenta las causales alegadas por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento en las Clausulas Cuarta y Décimo Tercera del mismo, tenemos que las mismas indican lo siguiente:

**“(…) CUARTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN:** EL (LOS) ARRENTARARIO (S) no podrá (n) ni subarrendar totalmente el (los) inmueble (s), ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita DEL (LOS) ARRENDADORER (ES). (…)”

**“(…) DECIMA TERCERA: TERMINACIÓN Y PRORROGA DEL CONTRATO:** El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. (…)”

Por lo anterior, teniendo en cuenta que los incumplimientos que se están debatiendo dentro del presente proceso se encuentran estipulados dentro del contrato suscrito entre las partes, y que además de ello, se encuentran regulados por los artículos 2004 del Código Civil, y 518 del Co del Comercio, los cuales indican:

**“Artículo 2004 del C.C. Facultades sobre cesión y subarriendo.** El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.”

**“Artículo 518 del C. Co. Derecho de renovación del contrato de arrendamiento.** El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: **1)** Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; **2)** Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y **3)** Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

Así las cosas, y en virtud, que el demandado dejó fenecer el término de traslado en silencio, se procederá estrictamente de conformidad al numeral 3° del art. 384 del C. G. del P. que reza:

*“(…) 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 (...).”*

Estas argumentaciones son suficientes para concluir que las pretensiones están llamadas a prosperar y declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes y ordenar al demandado la restitución del bien inmueble arrendado al demandante, por incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** suscrito el día 04 de abril de 2006 (fls. 2-3), entre la señora MARIA VICTORIA LÓPEZ DE LA PAVA identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.970.185 de Cali V., (arrendadora) y los señores ANIBAL RICARDO PALMA, identificado con CC. No. 16.451.824 de Yumbo V., (arrendatario) y ANA RAQUEL PALMA, identificada con CC. No. 31.899.878 de Cali V., (cooarrendataria), respecto del bien inmueble Local Comercial, ubicado en **la Carrera 39 No. 27-15 / 27-17, hoy Calle 27 No. 37-45 Carrera 39 # 27-15 del Barrio El Jardín de esta ciudad**, cuyos linderos se encuentran contenidos dentro de la Escritura pública No. 1688 de fecha 21 de noviembre de 2017, de la siguiente manera: **NORTE:** con la casa No. 36-39 de la Calle 29. **SUR:** con la Carrera 37. **Este:** con la casa No. 29-23 de la Carrera 27 y **OESTE:** con la Calle 29.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados ANIBAL RICARDO PALMA Y ANA RAQUEL PALMA, identificados con las Cédulas de Ciudadanía No. 16.451.824 fr Yumbo y 31.970.185 de Cali respectivamente, realicen la **restitución** del bien inmueble ubicado en la **la Carrera 39 No. 27-15 / 27-17, hoy Calle 27 No. 37-45 Carrera 39 # 27-15 del Barrio El Jardín de esta ciudad**, cuyos linderos se encuentran contenidos dentro de la Escritura pública No. 1688 de fecha 21 de noviembre de 2017, de la siguiente manera: **NORTE:** con la casa No. 36-39 de la Calle 29. **SUR:** con la Carrera 37. **Este:** con la casa No. 29-23 de la Carrera 27 y **OESTE:** con la Calle 29, **a favor** de la señora MARÍA VICTORIA LÓPEZ DE LA PAVA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 31.970.185, en el término de **cinco (05) días** siguientes a la

ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a lanzarlo con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a comisionar.

**TERCERO:** Se condena en costas al demandado, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$991.000.00) M/CTE.**

**NOTIFÍQUESE,**

Firmado electrónicamente  
**ELIANA NINCO ESCOBAR**  
**JUEZ**

Cb.

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO

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

Fecha: 24 de septiembre de 2020

Lida Ayde Muñoz Urcuqui  
Secretaría

Firmado Por:

**ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR**  
**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL 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: **de6324b244d7c930308e6e1fcc9389aed399c046fae834f0aa4f2af4b7d31f6a**  
Documento generado en 23/09/2020 03:02:46 p.m.