



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

SENTENCIA Nro. 011

Primera Instancia

Proceso: Restitución de Bien Inmueble

Demandante: Centro Logístico Clip CL S.A.S. ZOMAC

Demandado: Parque Solar Clip S.A.S.

Radicación nro.76-111-31-03-003-2023-00115-00

Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir decisión de fondo dentro del proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, propuesto por CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC en contra de PARQUE SOLAR CLIP S.A.S.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

2.1. La demanda

El 27 de junio de 2019 se suscribió contrato de arrendamiento¹ entre CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y la sociedad SMART CONUNSLTING GROUP S.A.S. de tres lotes de terreno, los cuales se identificaron de la siguiente manera:

- **Lote 1:** Lote de terreno de un área de 22 hectáreas, 4.900 metros cuadrados, cuyos linderos son; NORTE: partiendo en dirección occidente- oriente en una longitud de 372.28 metros con predio Yocambo Jarrillón; ORIENTE: Del punto anterior en dirección norte – sur en una longitud de 493.18 metros con predio Yocambito granja solar; SUR: del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud de 789.72 metros con predio Yocambo jarrillón; OCCIDENTE: Del punto anterior y en dirección sur – norte en una longitud de 692.99 metros con predio Yocambo Centro Logístico. El lote de terreno hace parte integra pertenece a lote de mayor extensión denominado Yocambo, ubicado en el corregimiento de Mediacanoa, municipio de Yotoco e identificado con la matricula inmobiliaria nro. 373-129282.
- **Lote 2:** Lote de terreno de un área de 7 hectáreas, 4.400 metros cuadrados, cuyo linderos son; NORTE: partiendo en dirección occidente-oriente en una longitud de 184.94 metros con predio Yocambito Jarrillón, ORIENTE: del punto anterior en dirección norte - sur en una longitud de 270.49 metros con predio Yocambito Jarrillón, SUR: del punto anterior y en dirección oriente - occidente en una longitud de 282.95 metros con predio Yocambito Jarrillón: OCCIDENTE: del punto anterior en dirección sur - norte en una longitud de 374.83 metros con predio Yocambo granja solar. El lote de terreno objeto de arrendamiento forma parte integra de un bien inmueble de mayor extensión denominado Yocambito, ubicado en el corregimiento de Mediacanoa, zona rural del municipio de Yotoco, Valle del Cauca e identificado con matrícula inmobiliaria nro.373-3094.
- **Lote 3:** Lote de terreno de un área de 17 hectáreas 7.9000 metros cuadrados, el cual cuenta con los siguientes linderos: NORTE: partiendo en dirección occidente-oriente en una longitud de 400.28 metros con predio Palestina Lote 2 Jarillón y

¹ Ordinal 007 – Expediente Digital



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

zona verde; ORIENTE: del punto anterior en dirección norte – sur en una longitud de 477.07 metros con predio Palestina Lote 2 zona verde, SUR: del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud de 724.45 metros con predio Palestina Lote 2 zona verde, OCCIDENTE: del punto anterior y en dirección sur – norte en una longitud de 1.038,74 metros con predio Palestina Lote 2 Zona Franca. El lote de terreno objeto del contrato de arrendamiento forma parte íntegra de un bien inmueble de mayor extensión denominado Lote de Terreno 2, ubicado en la vereda de Mediacanoa, municipio de Yotoco, Valle del Cauca, identificado con matrícula inmobiliaria nro.373-123592.

Posteriormente, el 26 de septiembre de 2022, se celebró entre las partes señaladas y la demandada PARQUE SOLAR CLIP S.A.S., contrato de cesión², en donde este último asume la posición contractual de arrendatario, obligándose en los términos del contrato de arrendamiento inicialmente suscrito.

El 30 de enero de 2023 se suscribió un nuevo contrato denominado “otrosí”³, en donde se estipuló como fecha para la cancelación del canon de arrendamiento el 1º de febrero de 2023. El 2 de febrero de 2023 se realiza la entrega material de los inmuebles objeto de arrendamiento⁴.

Por parte del CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC el 5 de junio de 2023 requirió⁵ a la demandada con el fin de que cumpliera lo pactado en el contrato de arrendamiento, sin encontrar respuesta alguna. El 23 de junio de 2023, se envió carta de terminación contractual, donde tampoco hubo respuesta ni acciones tendientes al cumplimiento. Conforme a la manifestación en el escrito de demanda, el extremo demandando no ha cancelado ningún canon de arrendamiento desde la fecha en que se hizo exigible.

De conformidad con la exposición fáctica, el demandante pretende que; **(i)** se declare la existencia del contrato de arrendamiento sobre los bienes inmuebles, **(ii)** se declare incumplido el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento pactados, **(iii)** que se declare terminado unilateralmente por la demandante, **(iv)** se ordene a la demandada restituir los bienes inmuebles objeto del contrato, **(v)** se ordene la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles arrendados objeto del contrato de arrendamiento y **(vi)** se condene a la demanda con el pago de las costas y gastos del proceso. Y como pretensión subsidiaria, que se declare la resolución y/o terminación del contrato de arrendamiento derivado del no pago de los cánones de arrendamiento.

2.2 Trámite Procesal

El extremo demandante atendió los reparos realizados en el auto de inadmisión y subsana en debida forma la demanda siendo admitida mediante providencia nro.910 del 10 de octubre de 2023⁶. Igualmente se ordenó la notificación del proceso al extremo pasivo con el fin de dar traslado como corresponde.

² Ordinal 008 – Expediente Digital

³ Ordinal 010 – Expediente Digital

⁴ Ordinal 009 – Expediente Digital

⁵ Ordinal 011 – Expediente Digital

⁶ Ordinal 017 – Expediente Digital



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

El extremo interesado aportó notificación personal⁷ al convocado y mediante constancia secretarial⁸ se realizó el conteo de términos, el tiempo de traslado para contestar la demanda y proponer excepciones feneció para el demandado el 17 de noviembre de 2023 sin que al plenario se allegara pronunciamiento alguno.

III. PRUEBAS

Se tendrán como pruebas todos los documentos aportados oportunamente junto con el escrito de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

Le técnica del fallo le impone al Juez como algo oficioso dos estudios previos: constatar la vía jurídica y la validez formal de la relación jurídico-procesal, es decir, abordar **(i)** el análisis antelado de los denominados presupuestos procesales y **(ii)** el examen de la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

3.1. Presupuestos Procesales

Los llamados presupuestos procesales han sido considerados como la base fundamental para el regular desarrollo de la relación procesal, por lo que es necesario determinarse primero su concurrencia, para así, proceder a proferir decisión de fondo en el presente litigio.

Son ellos la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente la idoneidad del líbello demandatorio que ha dado origen a la acción.

En cuanto a los presupuestos el Juzgado no encuentra reproche alguno pues: **(i)** el demandante es una persona jurídica con plena capacidad para ser parte, pues este fue quien suscribió el contrato en calidad de acreedor, **(ii)** el demandado no incurre en las causales de falta de capacidad y es quien detenta materialmente los inmuebles materia del arrendamiento, **(iii)** la competencia se encuentra radicada a este Despacho Judicial por el Código General del Proceso, y **(iv)** la demanda presentada de lleno los requisitos generales para todo proceso y especiales para este tipo de pretensiones.

3.1.1. Legitimidad en la causa

Se encuentran legitimados: **(i)** Centro Logístico Clip CL S.A.S. ZOMAC, en su condición de arrendadora **(ii)** la demandada en calidad de arrendatario (cesionaria), en virtud del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la llamada a resistir las pretensiones en el proceso de referencia, lo anterior, al tenor del artículo 385 del Código General del Proceso y la Ley 795 de 2003.

3.2. Caso Concreto

No existiendo nulidad capaz de invalidar total o parcialmente lo actuado, debe el suscrito resolver de fondo el problema jurídico correspondiente a determinar sobre la procedencia de declarar terminado el contrato de arrendamiento de tres lotes de terreno suscrito entre

⁷ Ordinal 018 – Expediente Digital

⁸ Ordinal 019 – Expediente Digital



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y la sociedad SMART CONUNSLTING GROUP S.A.S., última que cedió el contrato de forma íntegra a la demandada, PARQUE SOLAR CLIP S.A.S., debido al incumplimiento en la cancelación de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada y, en consecuencia, ordenar la restitución.

Ahora bien, la relación sustancial en el caso concreto se respalda en virtud al contrato de arrendamiento contraído el 27 de junio de 2019 entre CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y la sociedad SMART CONUNSLTING GROUP S.A.S., donde esta última, el 26 de septiembre de 2022 cedió el señalado contrato a PARQUE SOLAR CLIP S.A.S., asumiendo la posición contractual y obligándose en los términos del contrato de arrendamiento como cesionario. Lo anterior y, con las pruebas debidamente allegadas al plenario queda completamente probada la relación contractual que hubo entre los sujetos procesales, pues en el transcurso del proceso nunca hubo pronunciamiento que desconociera los contratos suscritos.

Para este Despacho Judicial es claro que entre las partes se suscribió el contrato de arrendamiento y de cesión, pues el mismo reposa en el plenario y nunca se dispuso del momento procesal oportuno para reprochar su validez o existencia.

El 30 de enero de 2023 se suscribió un nuevo contrato denominado “otrosí”, en donde se estipuló como fecha para la cancelación del canon de arrendamiento el 1º de febrero de 2023. El 2 de febrero de 2023 se realiza la entrega material de los inmuebles objeto de arrendamiento. Tal situación fáctica, permite dejar comprobada la voluntad del extremo demandante de cumplir cabalmente con sus deberes y acuerdos contractuales, pues puso a disposición de los arrendatarios los bienes inmuebles para su uso.

Por su parte, no es posible constatar la misma voluntad de cumplimiento por parte del extremo demandando, pues de conformidad con las manifestaciones realizadas en el escrito de la demanda, a la fecha no ha existido la cancelación de los cánones de arrendamiento pactados por un valor de diecinueve millones novecientos treinta y siete mil novecientos diez pesos moneda corriente (\$19.937.910 M/CTE), como tampoco se ha cancelado la mora de los cánones de arrendamiento. Agregando que, tampoco ha existido acercamiento por los demandados para que, en su defecto, realicen la entrega del bien objeto del arrendamiento.

En las cláusulas acordadas por las partes contratantes, se estipuló como causal de terminación del contrato el incumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, tal y como reposa en las pruebas aportadas. Conforme a lo anterior, es evidente la acción de incumplimiento, pues hasta la fecha no se ha constatado pago alguno y, los convocados siguen haciendo uso del inmueble objeto del contrato, constatándose que en la actualidad solamente el extremo demandante se encuentra cumpliendo a cabalidad lo estipulado en los contratos, sin que reciba a cambio los beneficios de percibir los pagos por concepto de arrendamiento. Por lo tanto, es procedente declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 27 de junio de 2019 como también el de cesión y, todos los demás accesorios a los mismos por versen actualmente incumplidos por PARQUE SOLAR CLIP S.A.S.

Es necesario precisar que, una de las obligaciones que se torna como esenciales del contrato de arrendamiento es el pago de las cuotas acordadas entre las partes, con el fin de recibir como contraprestación el goce del bien. Tal y como reza el inciso primero del artículo 2000 del Código Civil, “*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta*”.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

En los procesos de restitución de tenencia, es claro que el objeto primordial es recuperar el uso y el goce del bien otorgado a un tercero mediante contrato de arrendamiento, en virtud al incumplimiento o la terminación del suscrito. En el caso *sub judice*, precisamente, se fundamenta fácticamente por la mora en los pagos de los cánones acordados, es decir, existe incumplimiento de las cláusulas acordadas, pues a lo largo del proceso, no hubo discusión alguna sobre tal percance dando lugar a devolver los bienes objetos del contrato al arrendador.

Conforme a lo anterior, es necesario ordenar entonces la restitución de los lotes de terreno objeto del contrato, pues es deber del arrendatario ponerlo a disposición del demandante, quien ostenta la calidad de arrendador y dueño. Además, la terminación del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, implica que los convocados entreguen los bienes que se encuentran actualmente en sus manos en condición de arrendamiento, pues al momento de dejar de cancelar lo acordado se rompe la reciprocidad y se incumple con la esencia del contrato.

En conclusión, esta Judicatura considera totalmente viable y ajustado a derecho acoger favorablemente las pretensiones del extremo demandante y, se procederá a declarar terminado el contrato de arrendamiento sobre los tres lotes de terreno inicialmente descritos, el cual fue suscrito entre CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y PARQUE SOLAR CLIP S.A.S. por motivo del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados y, ordenar la restitución los bienes ofrecidos en arrendamiento.

Se advierte que la orden de restitución se dispondrá conforme al acta de entrega, pues debe existir coherencia de los bienes que se entregaron inicialmente en arrendamiento y la tenencia que se recupera a través de este proceso judicial. Es así como PARQUE SOLAR CLIP S.A.S. deberá restituir lo siguiente:

- Dos Lotes de terreno ubicados en inmueble de mayor extensión denominado Palestina Lote 2, Yocambo y Yocambito, ubicados en el corregimiento de Mediacanoa, Municipio de Yotoco, los cuales componen un área total de entrega de 47,720 hectáreas.
- Como consta en el contrato de arrendamiento, los terrenos objeto del contrato de arrendamiento se encuentran en los lotes de mayor extensión con las matrículas inmobiliarias 373-129282, 373-3094 y 373-123592.

Lotes que son descritos de la siguiente manera:

- Lote 1: NORTE: Partiendo en dirección occidente – oriente en una longitud de 305 ML con predio Palestina Lote 2 Jarrillón y zona verde; ORIENTE: Del punto anterior en dirección norte – sur en una longitud de 437 ML con predio Palestina Lote 2 zona verde; SUR: Del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud 240 ML con predio Palestina Lote 2 zona verde; OCCIDENTE: Del punto anterior y en dirección sur – norte en una longitud de 460 ML con predio Palestina Lote 2 Zona Franca.
- Lote 2: NORTE: Partiendo dirección occidente – oriente en una longitud de 948.403 ML con predio Yocambo Jarrillón; ORIENTE: Del punto anterior y en dirección norte - sur en una longitud 205 ML con predio Yocambito Jarrillón; SUR: Del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud 1089 ML con



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

predio Yocambo Jarrillón; OCCIDENTE: Del punto anterior y en dirección sur norte en una longitud de 510 ML con predio Yocambo Centro Logístico.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que entre CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y PARQUE SOLAR CLIP S.A.S. se suscribió contrato de arrendamiento. En virtud al contrato de cesión celebrado entre PARQUE SOLAR CLIP S.A.S. y SMART CONUNSLTING GROUP S.A.S.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC y PARQUE SOLAR CLIP S.A.S.

TERCERO: ORDENAR a PARQUE SOLAR CLIP S.A.S., en el término de VEINTE (20) DÍAS, contados partir de la ejecutoria de esta sentencia, la restitución a CENTRO LOGÍSTICO CLIP CL S.A.S. ZOMAC de Dos Lotes de terreno consistentes en un área total de entrega de 47,720 hectáreas. Los cuales se encuentran ubicados en inmuebles de mayor extensión denominados Palestina Lote 2, Yocambo y Yocambito, con matrículas inmobiliarias 373-123592, 373-129282 y 373-3094, respectivamente, en el corregimiento de Mediacanoa, Municipio de Yotoco, cuyos linderos son los siguientes:

- Lote 1: NORTE: Partiendo en dirección occidente – oriente en una longitud de 305 ML con predio Palestina Lote 2 Jarrillón y zona verde; ORIENTE: Del punto anterior en dirección norte – sur en una longitud de 437 ML con predio Palestina Lote 2 zona verde; SUR: Del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud 240 ML con predio Palestina Lote 2 zona verde; OCCIDENTE: Del punto anterior y en dirección sur – norte en una longitud de 460 ML con predio Palestina Lote 2 Zona Franca.
- Lote 2: NORTE: Partiendo dirección occidente – oriente en una longitud de 948.403 ML con predio Yocambo Jarrillón; ORIENTE: Del punto anterior y en dirección norte - sur en una longitud 205 ML con predio Yocambito Jarrillón; SUR: Del punto anterior y en dirección oriente – occidente en una longitud 1089 ML con predio Yocambo Jarrillón; OCCIDENTE: Del punto anterior y en dirección sur norte en una longitud de 510 ML con predio Yocambo Centro Logístico.

CUARTO: ORDENAR la entrega de los lotes de terreno identificados en el ítem anterior, de acuerdo a lo previsto en el artículo 308 y siguientes del código general del proceso. En caso de no realizarse la restitución, se comisionará al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO, VALLE DEL CAUCA, para que realice tal diligencia.

QUINTO: CONDENAR al demandado PARQUE SOLAR CLIP S.A.S., las costas y agencias en derecho. Respecto a las agencias en derecho, de acuerdo a lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, se fija en UN (1) SMMLV, según el Decreto Nro. 2613 de 2022. Líquidese por Secretaría, las costas procesales.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª No 13-56 Edificio Condado Plaza Oficina 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

SEXTO: ARCHIVAR el proceso, cumplidas las anteriores ordenes, previa cancelación de la radicación.

CONSTANCIA: Esta providencia se notifica el día 7 de febrero de 2024, a las 08:00 A.M., en el Estado electrónico Nro. 012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JUAN GABRIEL PRADO PEDROZA

Juez

Firmado Por:

Juan Gabriel Prado Pedroza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

Buga - 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: **c5c230873ed25bcc745a7645537315c61fae1cfbfd64b26b4334530db41dd3a9**

Documento generado en 06/02/2024 04:47:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>