



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE  
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S - S.P.A INC  
S.A.S  
DEMANDADO: HELENA QUINTERO RUEDA  
RADICACION: 760013103001-2023-00102-00

Sentencia de Primera Instancia N° 21

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Santiago de Cali, diez (10) de julio de dos mil veintitrés (2023)

### *I. Objeto de la providencia.*

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución de bien inmueble arrendado, formulado por la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.-S.P.A. INC S.A.S. contra HELENA QUINTERO RUEDA.

### *II. Antecedentes.*

La SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.-S.P.A. INC S.A.S., entregó a la señora HELENA QUINTERO RUEDA, en arrendamiento el inmueble LOCAL PA ubicado en el nivel patio del CENTRO COMERCIAL PLAZA ARMONIA MALL Calle 15B # 105-06 del Barrio Ciudad Jardin de Cali-Valle del Cauca.

El contrato de arrendamiento suscrito el día 9 de septiembre de 2022, con fecha de inicio 15 de septiembre de 2022 y fecha de terminación 14 de septiembre de 2027, obligándose a pagar un canon mensual por la cantidad de (\$12.500.000) los primeros doce meses, pago que debía efectuar por cada mes vencido y prorrogado automáticamente durante 5 años.

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, desde el mes de diciembre de 2022.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia y se ordene a la demandada la restitución del inmueble.

*III.- Actuación procesal.*

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió personalmente, conforme a las ritualidades establecidas en el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, tal y como consta a archivo (009) del expediente digital, y sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir.

*IV.- Consideraciones.*

*1.- Presupuestos procesales.*

Los presupuestos procesales indispensables para la válida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se deprecia, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

2.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble LOCAL PA ubicado en el nivel patio del CENTRO COMERCIAL PLAZA ARMONIA MALL Calle 15B # 105-06 del Barrio Ciudad Jardín de Cali-Valle del Cauca, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 9 de septiembre de 2022, entre la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S - S.P.A INC S.A.S, en su calidad de arrendadora y la señora HELENA QUINTERO RUEDA como arrendataria, del inmueble LOCAL PA ubicado en el nivel patio del CENTRO COMERCIAL PLAZA ARMONIA MALL Calle



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

15B # 105-06 del Barrio Ciudad Jardín de Cali-Valle del Cauca, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.

2.-Ordena a la demandada HELENA QUINTERO RUEDA, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S - S.P.A INC S.A.S.

3.- Si el demandado no cumpliera de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librará el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.

4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 2.320.000.00.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO  
JUEZ

6

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito Secretaría</p> <p>Cali, <b>11 DE JULIO DEL 2023</b></p> <p>Notificado por anotación en el estado No. <b>116</b> De esta misma fecha</p> <p>Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------