

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintidos (22) de abril de dos mil veintidós (2022)

Sentencia N° **088/**

Referencia: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA**
Radicación: **760013103018-2022-00019-00**
Demandante: **BANCOLOMBIA S.A.**
Demandados: **SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S. y LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA**

I. ASUNTO.

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal de Restitución de tenencia de bien inmueble propuesto por BANCOLOMBIA S.A., a través de apoderada judicial, en contra de la entidad SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADOS S.A.S. y la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado dentro del proceso.

II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.

Mediante demanda presentada el día 26 de enero de 2022, la parte actora BANCOLOMBIA S.A. a través de apoderada judicial, instauró demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, en contra de la entidad SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S., Representada Legalmente por la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA, en calidad de arrendatario, con el objeto de declarar terminado el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing N°231106 expedido el día 4 de septiembre de 2019, según consta a folio N° 12 del archivo 4 del expediente web, por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenidos, y obtener la restitución del inmueble.

III. ANTECEDENTES.

Por documento privado la entidad BANCOLOMBIA S.A., dio en arrendamiento a la entidad SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S., Representada Legalmente por la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA, para el uso y explotación económica, el

bien inmueble ubicado en la carrera 12 N° 6-02 Barrio San Bosco de la ciudad de Cali, por un término de 60 meses, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento de fecha, 4 de septiembre de 2019.

A la fecha de presentación de la demanda el canon o precio de arrendamiento del contrato incluye el costo financiero del 0.92 mensual equivalente al 11.55% efectivo anual, lo que según anexo de iniciación del plazo, dicho valor lo equivale la suma de \$3.543.308, pagaderos el día veinte (20) de cada mes, con su correspondiente aumento anual en las proporciones de ley.

Pese a los reiterados requerimientos, la entidad demandada ha incumplido con lo convenido en el contrato de arrendamiento, en cuanto al pago de la prestación fija o canon mensual pactado, desde el día 20 de septiembre del 2021.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda correspondió por reparto del día 26 de enero de 2022, y reunidos los requisitos consagrados en los artículos 82, 84, 89 y 384 del C. G. del P., por auto interlocutorio N° 080 de fecha, 10 de febrero del 2022, se admitió la demanda y se dispuso el procedimiento para la notificación de dicha providencia a la parte demandada (documento N°7 del expediente web).

La notificación de la parte demandada **SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S.** y **LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA**, se surtió por PERSONALMENTE, el día 24 de febrero de 2022, según consta en proveído interlocutorio N° 213 del pasado, 1 de abril, quienes dentro del término concedido, no contestaron la demanda ni propusieron excepciones.

Así las cosas, conforme lo ordena el artículo 384 en concordancia con el artículo 385 del Código de General del Proceso, y al no encontrar vicios de nulidad por declarar, corresponde ahora entrar a decidir, no sin antes hacer las siguientes,

V. CONSIDERACIONES.

Sea lo primero advertir que, la relación jurídico procesal se encuentra presente en el asunto sub-judice, toda vez que, los sujetos procesales resultan ser los extremos de la relación jurídico-material sometida a juicio; se aportó el documento que recoge el contrato de

arrendamiento con opción de compra de edificación comercial y los presupuestos procesales se hallan inmersos en la demanda con la cual se promovió la acción de restitución. Es decir, existe demanda en forma; hay competencia en la Juez de conocimiento para desatar el litigio, en razón a los factores para asignarla, como el objetivo (cuantía), personal (domicilio del demandado) y lugar de ubicación del bien inmueble dado en arrendamiento; existe capacidad legal para acudir a la jurisdicción en el sujeto demandante, pues acredita su calidad contractual de arrendador, al igual que en la persona natural demandada, quien resulta ser el arrendatario, así como la sociedad comercial a la que representa.

Los presupuestos materiales de la pretensión restitutoria se concretan en este asunto, puesto que, hay legitimación en la causa por activa y pasiva, como también existe interés serio para actuar en la parte demandante en razón a su estrategia jurídica y, que decir respecto de la parte pasiva quien forzosamente concurre, por lo que, siempre tendrá interés en su defensa.

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y SS del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al hablar del contrato de arrendamiento, señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el sólo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento traída por el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, como ya se anotó, los siguientes elementos tipificantes:

a) EL OBJETO: *Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra*

b) EL CANON: *Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar, y*

c) EL CONSENSO: *Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.*

Por su parte, enseña el artículo 424 del Estatuto Procesal Civil, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, el cual se adosa como anexo, según se estableció.

En este orden de cosas, descendiendo al caso planteado, encuentra el Despacho que la relación contractual en esta demanda se encuentra demostrada, pues se allegó el contrato de arrendamiento financiero leasing con opción de compra de edificación comercial, que bajo las reglas antedichas entregó la tenencia del inmueble a la parte demandada, del que se lee que entre la entidad BANCOLOMBIA S.A. como arrendador y, como arrendatario, la entidad SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S., representada legalmente por la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA.

Documento que a la luz del artículo 244 del C. G. del Proceso, concordante con el artículo 246 ibídem, y a su vez, con sujeción en la Ley 446 de 1.998, debe tenerse como medio probatorio pleno y completo que crea la certeza en el juzgador de instancia sobre la existencia del susodicho contrato de arrendamiento; por lo tanto, ningún reparo puede endilgarse a dicho documento, ni por su contenido, ni por su significado jurídico, puesto que no fue tachado de falso en su oportunidad procesal por la parte contra quien se aduce.

Así las cosas, se aludió por parte del sujeto demandante que pretende la terminación unilateral del contrato de arrendamiento del inmueble referido y destinado a la explotación comercial porque el arrendatario incumplió con los términos del contrato, particularmente el pago de las contraprestaciones económicas y, por su parte, la parte demandada estando notificada legalmente, no contestó la demanda y no cumplió con la carga procesal establecida en el inciso segundo y tercero del numeral cuarto del artículo 384 del C. G. del P.

En consecuencia, habiéndose acreditado en el proceso la existencia del contrato de arrendamiento, en donde o través del cual, se entregó la tenencia de un inmueble al arrendador, como el incumplimiento de la parte demandada que para nada se defendió alegando para ello el cumplimiento efectivo y demostrando para ser oída el pago del canon, se impone ordenar la terminación del contrato y la restitución del inmueble en mención.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO LEASING N° 231106 para la explotación de Edificación Comercial ubicado en la carrera 12 N° 6-02 Barrio San Bosco de Santiago de Cali, el cual fue suscrito el día 4 de septiembre de 2019, entre BANCOLOMBIA S.A., como arrendador y la entidad SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S., representada legalmente por la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA, y a esta última, en calidad de arrendatarias, por incumplimiento a las cláusulas convenidas.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada SOCIEDAD SERVICIOS Y SOLUCIONES ESPECIALIZADAS S.A.S., representada legalmente por la señora LUZ MERCEDES ÁVILA DE ORTEGA y a esta, como persona natural, que restituyan dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y a favor de la entidad BANCOLOMBIA S.A., el bien inmueble objeto de la acción, el ubicado en la "*carrera 12 N° 6-02 Barrio San Bosco de la ciudad de Cali*".

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia **FÍJESE** la suma equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, como agencias en derecho.

CUARTO: En el evento en que no se produzca la entrega voluntaria del inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído a efecto de llevar a cabo la diligencia de entrega y la restitución del inmueble, **LÍBRESE** Despacho Comisorio con los insertos necesarios a la oficina de REPARTO, con el fin de que proceda con la asignación entre los juzgados creados para tal fin.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHÍVESE** previas las anotaciones respectivas en los radicadores del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza.