

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, noviembre dos (2) de dos mil veintiuno (2021)

## SENTENCIA No. 39

**PROCESO** : VERBAL DE RESTITUCION  
**DEMANDANTE** : MAGDA PATRICIA ZUÑIGA LOPEZ  
JOSE IGNACIO VELASCO ALVAREZ y  
MARC ANDRE VANDAMNE ZEA  
**DEMANDADO** : SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA  
**RADICACIÓN** : 76001310301120210004300

## I. ANTECEDENTES

Mediante documento privado, Contrato de Arrendamiento de Local Comercial firmado en la ciudad de Cali, los señores MAGDA PATRICIA ZUÑIGA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO VELASCO ÁLVAREZ y MARC ANDRÉ VANDAME ZEA, dieron en arrendamiento a la SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA representada legalmente por la señora YENNIFER ANDREA LOPEZ QUINTERO, el siguiente bien inmueble:

*"Local comercial ubicado en la calle 16 No. 100A-19.. construido en el lote número 17 de la manzana 6 de la urbanización Rio Lili, del Barrio Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, lote con área de 232,18 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos de conformidad con los títulos de propiedad: NORTE, en 22,63 metros con el lote No. 16 de la misma manzana 6; SUR, en 23,80 metros con el lote No. 18 de la misma manzana 6; ORIENTE, en 10,00 metros con el lote No. 2 de la misma manzana 6 y OCCIDENTE, en 10.07 metros con la calle 16 o Avenida Ciudad Jardín. Se identifica mediante el número de matrícula inmobiliaria 370-311018. ..."*

El término de duración del contrato y valor total del bien dado en arriendo se pactó de la siguiente manera: PLAZO:

3 AÑOS, VALOR DE CANON: \$12.000.000 MAS IVA, durante los seis primeros meses, VALOR DEL CANON: \$16.000.000 MAS IVA, FECHA DE INICIACION: 1/01/2020, FECHA DE TERMINACIÓN: 31/12/2022, FECHA DE PAGO PRIMER CANON: 1/01/2020.

Según lo expresado por el demandante, el locatario se encuentra en mora en el pago de los cánones derivados del contrato enunciado anteriormente desde el mes de abril de 2020.

En la Cláusula Decima Cuarta establecida en el contrato de arrendamiento enunciado se pactaron los efectos del incumplimiento por parte del arrendatario, estipulando: *"En caso de incumplimiento del presente contrato por parte del ARRENDATARIO y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el presente contrato e iniciar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar"*.

## **II. PRETENSIONES**

Solicita el demandante que mediante el trámite que corresponde al proceso verbal, se declare la terminación del Contrato de arrendamiento del local comercial suscrito por los señores MAGDA PATRICIA ZÚÑIGA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO VELASCO ÁLVAREZ y MARC ANDRÉ VANDAME ZEA, dieron en arrendamiento a la SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA representada legalmente por la señora YENNIFER ANDREA LOPEZ QUINTERO, por haber incumplido con las obligaciones estipuladas en el cuerpo del contrato e incurrido en causal de terminación unilateral del mismo. Pretende además que se ordene al demandado la restitución del bien dado en arrendamiento y se le condene al pago de las costas y gastos del proceso.

## **III. TRAMITE PROCESAL**

Por reunir los requisitos legales la demanda fue admitida por auto de fecha mayo 10 de 2021, donde se ordenó la notificación del demandado con advertencia indicada en los términos del art. 384 del CGP, así: *"no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los arriendos y los demás conceptos adeudados, o en defecto*

*de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”.*

Respecto de su notificación, se tiene que el demandado quedó notificado a través de Curador Ad-litem del auto admisorio de la demanda el día 17 de septiembre de 2021, dado que por auto de fecha 8 de julio de 2021 se ordenó emplazar a la sociedad demandada, teniendo en cuenta que la parte actora manifestó desconocer el lugar de ubicación de la demandada, quienes desocuparon el bien arrendado de manera intempestiva. Así mismo, el curador allegó oportunamente escrito de contestación de la demanda que será agregado sin consideración, de conformidad con lo establecido en la norma indicada en precedencia.

En este estado ha pasado el proceso a despacho para resolver, a lo cual se procede previas las siguientes:

#### **IV. CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídico procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, demanda en forma y capacidad legal y procesal.

Con la demanda se presentó copia del Contrato de Arrendamiento de Local comercial otorgado en la ciudad de Cali, suscrito por los señores MAGDA PATRICIA ZÚÑIGA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO VELASCO ÁLVAREZ y MARC ANDRÉ VANDAME ZEA, en calidad de arrendadores y la SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA representada legalmente por la señora YENNIFER ANDREA LOPEZ QUINTERO en calidad de arrendatario.

Ahora bien, según la ley procesal para obtener que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, es necesario que a la demanda se arrime prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 184 ídem o prueba testimonial siquiera sumaria, o sea, como lo exige el artículo 384 C.G.P. como en efecto se acompañó el contrato de arrendamiento.

La regla general para que se presente la mora,

según el artículo 1608 del Código Civil, es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es, lo que conocemos como mora automática.

Los argumentos referidos por la parte demandante en cuanto a la falta del pago de los cánones en las mensualidades desde el mes de abril de 2020 no fueron desvirtuados por el extremo pasivo, lo que configura así lo dispuesto en el artículo numeral 3 en concordancia con el inciso primero del artículo ibídem, que se transcriben textualmente:

**"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

3. 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...

Debe tenerse que como la parte demandada (representada a través de Curador Ad-litem) no acreditó el pago de los cánones adeudados, pues la citada norma establece además que "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."

Se trata pues de una norma procesal de orden público, y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, según lo determina el art. 6° del ibídem. Suficiente lo anterior para que el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el Contrato de arrendamiento de Local Comercial otorgado en la ciudad de Cali,

suscrito por los señores MAGDA PATRICIA ZÚÑIGA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO VELASCO ÁLVAREZ y MARC ANDRÉ VANDAME ZEA, en calidad de arrendadores y la SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA representada legalmente por la señora YENNIFER ANDREA LOPEZ QUINTERO en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2020.

**SEGUNDO:** ORDENAR LA ENTREGA por parte de la demandada SOCIEDAD SOLUCIONES FERROAGROPECUARIAS LTDA a los señores MAGDA PATRICIA ZÚÑIGA LÓPEZ, JOSÉ IGNACIO VELASCO ÁLVAREZ y MARC ANDRÉ VANDAME ZEA del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

**TERCERO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, liquidense en su oportunidad por la secretaria. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$12.500.000.

**CUARTO:** En caso de que el locatario no restituya voluntariamente el bien dado en arrendamiento al arrendador, comisionese para tal efecto a la autoridad competente.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

**NELSON OSORIO GUAMANGA**

ESP

**JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO**  
SECRETARIA

En Estado No. **163** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **noviembre 3 de 2021**

La Secretaria  
SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

**Firmado Por:**

**Nelson Osorio Guamanga**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 011  
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:

**a1b78f6e9682713f75f14223b05c237f7ce7fad774e4aa7cfcb4451c29aea459**

Documento generado en 02/11/2021 11:31:40 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>