

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

DOS (02) DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE (2020)

-SENTENCIA: 02.
 -PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
 ARRENDADO.
 -DEMANDANTE: FUNDACIÓN OBESO MEJÍA.
 -DEMANDADO: HÉRCULES PUBLICIDAD LTDA.
 -RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2019-00660-00.

1. OBJETO A DECIDIR:

Una vez agotado el trámite procesal pertinente, procede el Despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado que instauró la Fundación Obeso Mejía en contra de la sociedad Hércules Publicidad LTDA.

2. HECHOS RELEVANTES:

2.1. Pretende la Fundación Obeso Mejía que, mediante el trámite del proceso verbal de restitución de inmueble, se declare la terminación del contrato de arrendamiento que de manera escritural y en calidad de arrendataria suscribió con la sociedad Hércules Publicidad LTDA, teniendo por objeto éste el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 # 22-07 y el cual se encuentra alindado de la siguiente forma: *“Por el Norte y Oriente con propiedades de los señores Antonio Obeso de Mendiola Luz Mejía de Obeso, por el Sur, con la Carrera 4 y por el Occidente con la Calle 22”*.

Según como se lee de la demanda y sus anexos, el contrato fue celebrado por un periodo inicial de 12 meses que principiaron en la fecha de su celebración, esto es el 01 de Diciembre de 2005, mismo que ha sido objeto de prorrogas sucesivas, y el cual inició con un cánón de arrendamiento por valor de \$700.000.

2.2. De esta manera, el demandante instaura la presente demandada verbal, invocando como causal para que se proceda a declarar la terminación del contrato con la consecuente restitución del bien inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de enero del 2019 hasta la fecha.

3. ACTUACIÓN PROCESAL:

3.1. Correspondió a este Juzgado conocer del presente proceso, quien mediante providencia proferida el siete (07) de octubre de 2019 (fol. 21), procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales

exigidos por el Código General del Proceso, asimismo se ordenó la notificación de la predicha providencia al extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 290 y S.S *ibídem*.

En lo pertinente sea del caso señalar que la notificación a la sociedad demandada se surtió personalmente ante la comparecencia de uno de sus representantes legales al Despacho en fecha 09 de diciembre del 2019, quedando entonces debidamente enterado de los términos que la Ley le confiere a su representada para apersonarse del trámite judicial que se adelanta en contra de la misma, sin que dentro de dicho término de traslado manifestara oposición alguna frente a los hechos y pretensiones de la demanda, encontrándose pendiente, de acuerdo al estado actual del proceso, proferir la sentencia que resuelva de fondo la controversia aquí suscitada, actuación que se procede a realizar, previas las siguientes,

4. CONSIDERACIONES:

4.1. Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que el suscrito es competente para conocer y pronunciarse de fondo frente a esta clase de procesos según lo preceptuado en los artículos 26 núm. 6º, y 28 núm. 7º de nuestra codificación procesal; así mismo, se encuentra acreditada la capacidad para ser parte de los extremos de la relación jurídico procesal; igualmente se observa que la demanda aquí interpuesta fue presentada en debida forma, esto es, con la concurrencia de todas las formalidades contempladas en la norma procedimental, así como que las partes en contienda tienen capacidad procesal para actuar.

De igual manera, respecto al elemento sustancial inherente a todo proceso denominado legitimación en la causa, se evidencia que el mismo se encuentra plenamente satisfecho en el *sub-lite*, pues, del contrato de arrendamiento se evidencia que las personas que concurren a la *litis* en calidad de parte son las mismas de la relación contractual, esto es, el arrendador y el arrendatario, lo que en definitiva permite resolver el fondo del litigio.

4.2. Ahora bien, descendiendo al caso en concreto, y como quiera que la controversia aquí suscitada, gira en torno a un contrato de arrendamiento, se hace menester anotar que éste (el contrato de arrendamiento), se encuentra definido en nuestro Código Civil como "...un contrato en el que 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"¹. Definición de la cual se desprende, que son de la esencia de dicho contrato, primero, como es obvio, el consentimiento de las partes que celebran el contrato; segundo, la cosa o prestación cuyo uso y goce es concedido y tercero, el deber de pagar por este uso. Elementos sin los cuales puede tenerse por constituido este tipo de contrato, puesto que la ausencia de alguno de ellos derivaría en otro tipo de convención *verbi gracia* una donación, si carece de contraprestación alguna, en otras palabras, baste para su configuración el acuerdo de voluntades

¹ Artículo 1973 del Código Civil.

sobre la cosa arrendada y el precio, sin que sea exigible solemnidad o formalismo como su reducción a documento escrito.

Partiendo de estas precisiones y abordando de plano el caso *sub-examine* tenemos que no existe asomo de duda frente a la existencia del contrato de arrendamiento² suscrito por el señor Antonio Obeso de Mendiola (en representación de la **Fundación Obeso Mejía**) como arrendador y la señora María Ceneida Torres Sierra (en representación de la sociedad demandada **Hércules Publicidad LTDA**), como arrendataria, en tanto la copia del mismo fue allegada con la demanda y obra del folio 9 al 14 del cuaderno principal del expediente contentivo de este proceso. Acuerdo de voluntad que por encontrarse legalmente celebrado se erige como una Ley para sus contratantes, sin que pueda ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por expresas causas legales³.

Siendo así, es claro que el mencionado contrato contiene una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la cosa (así lo sostienen el Código Civil artículos 1982 y 2000, y la Ley 820 de 2003 artículos 8 y 9), encontrándose la parte cumplida, facultada para exigir la terminación del contrato.

Así pues, en el presente caso memoremos que la arrendadora, aquí demandante, pretende se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se emita orden de restitución del bien inmueble objeto del contrato el cual se encuentra plenamente identificado en el cuerpo de esta providencia, aduciendo como causal para que a ello se proceda, el encontrarse la arrendataria en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de enero del 2019 a la fecha, razón esta, que se encuentra contemplada como causal para la terminación unilateral del contrato, en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora de la modalidad contractual de arrendamiento de vivienda urbana- que en su tenor literal establece:

“...Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. *La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”*

4.3. Entonces, la demandante, tal y como ya se anotó, invoca como causal de la acción restitutoria que aquí se ejercita, el no pago de los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 4 # 22-07, afirmación que por ser una negación indefinida, le impone a la contraparte contrariarla, es decir, demostrar lo contrario, pues, en este evento, se invierte la carga de la prueba teniendo la demandada, la obligación de probar el pago.

² Es decir, se encuentra satisfecho el requisito preceptuado en el artículo 384, numeral 1º del C. G. del P. atinente a la prueba documental del contrato.

³ Ley Contractual, Art. 1602 Código Civil.

Así y como quiera que la sociedad demandada desplegó una actitud totalmente silente, en tanto, una vez notificado su representante legal no expuso argumento alguno que desvirtuó o controvierta la pretensión de la aquí demandante, surge evidente que habrá de resolverse positivamente la terminación y restitución deprecada, conforme lo indica el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P.

4.4. Por último y frente a la solicitud de medida cautelar allegada por el extremo actor en el folio que antecede, el Despacho en concordancia con lo dispuesto en el numeral 7 del art. 384 del C. G. del P., procederá a fijar la respectiva caución para el decreto de la misma.

5. DECISIÓN:

Sin más consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL 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 bien inmueble suscrito entre la **FUNDACIÓN OBESO MEJÍA** (arrendadora) y la sociedad **HÉRCULES PUBLICIDAD LTDA** (arrendataria), celebrado el 01 de diciembre de 2005, consistente en un inmueble ubicado en la Carrera 4 # 22-07.

SEGUNDO: DECRETAR la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 4 # 22-07, alinderado como se indicó en la demanda y en la parte inicial del presente proveído, lo cual deberá efectuar la parte demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR a la demandada a pagar las costas del proceso. Tásense por secretaria. **FÍJENSE** como agencias en derecho, la suma de \$ 878.000.

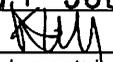
CUARTO: FÍJESE CAUCIÓN por valor de \$5'000.000 a cargo de la demandante **FUNDACIÓN OBESO MEJÍA**, para efectos de proceder al decreto de la medida cautelar solicitada, conforme lo dispone el artículo el numeral 7 del art. 384 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

DONALD HERNÁN GIRALDO SEPÚLVEDA

JPM

JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL MUNICIPAL
En estado No. <u>41</u> de hoy notifico el auto anterior, conforme lo dispone el art. 295 del C. G. del P.
Cali. <u>01 JUL. 2020</u>
 La secretaria, KELLY JOHANNA MUÑOZ MORALES.