

REF: VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DTE: JOSE FREDDY VILLAREAL YEPES  
DDO: METRO COSTURA S.A.S. EN LIQUIDACION  
RAD: 760014003005-2020-00324-00



**SENTENCIA No. 081**  
**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Santiago de Cali, catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**REF:** VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
**DTE:** JOSE FREDDY VILLAREAL YEPES  
**DDO:** METRO COSTURA S.A.S. EN LIQUIDACION  
**RAD:** 760014003005-2020-00324-00

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por JOSE FREDDY VILLAREAL YEPES, contra METRO COSTURA S.A.S. EN LIQUIDACION.

**II. ANTECEDENTES**

1.- Se pretende por la parte actora se declare la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial, ubicado en la calle 10 # 32-30 B/Colseguros, celebrado el 01 de junio de 2017, entre la Sociedad SAUCEDO & SAUCEDO Asesores Inmobiliarios S.A. como arrendador y la demandada METRO COSTURA S.A.S. EN LIQUIDACION como arrendataria, contrato de arrendamiento que con posterioridad fue cedido al aquí demandante Sr. JOSE FREDDY VILLAREAL YEPES mediante contrato de cesión de fecha 23 de diciembre del año 2019, quedando este como el actual arrendador.

2.- Esgrime la parte actora que la demandada se obligó a pagar el canon mensual de \$1.586.250 durante los primeros doce meses de vigencia, cual se incrementaría anualmente en un porcentaje igual al autorizado por la ley, al igual que los servicios públicos de dicho local; sin embargo, infiere que el arrendador no ha efectuado el pago de dichos rubros incumpliendo de este modo con la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

3.- Siendo, así las cosas, asegura que la Sociedad demandada presento mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los

meses de mayo de 2020 por \$884.180 (saldo), mes de junio, julio y agosto del año 2020 cada uno por la suma de \$1.768.373 (valor del canon de arrendamiento para la época).

**4.-** De este modo, teniendo en cuenta que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento solicita, se declare la terminación del contrato, se ordene la entrega del bien inmueble, y se condene en costas a la demandada.

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

**1.-** Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio No. 950 de fecha 09 de septiembre de 2020, ordenándose la notificación personal de la parte demandada del auto admisorio en la forma indicada en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y 391 del C.G.P.

**2.-** La demandada METRO COSTURA S.A.S. EN LIQUIDACION, por medio de su representante legal el Sr. RICARDO RAMREZ VALENCIA compareció al despacho el día 18 de septiembre de 2020 a notificarse del auto admisorio de la demanda, se le corre traslado de la demanda por el termino de diez (10) días, se le comparte el expediente digital, para lo cual, la señora MARÍA JULIANA BUENO en calidad de deudora solidaria de la demandad contesta la demanda en nombre propio y en nombre del señor RICARDO RAMREZ VALENCIA que como se dijo a espacio funge como representante legal de la Sociedad demandada, formulando excepciones perentorias o de mérito, dentro del término legalmente otorgado; escrito de contestación que no será tenido en cuenta al momento de proferir el fallo, teniendo en cuenta que la demandada no acreditó haber efectuado los pagos adeudados para ser oída conforme lo dispone e art. 384 del CGP.

### **IV.- CONSIDERACIONES**

**1.-** Se observa que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídica procesal no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

**2.-** En primer lugar, cabe mencionar que los presupuestos procesales como son: demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal están satisfechos en autos, al igual que la legitimación en la causa lo que nos permite dictar sentencia.

**3.-** De igual manera no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Se ha definido el arrendamiento acorde con el art. 1973 del C. C., *“como el 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

**4.-** El contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a locales comerciales constituye una modalidad especial de arrendamiento. Empero no por ello podemos aislarla de la normatividad civil exclusivamente; por el contrario, gran parte de la teoría y las normas generales adquieren forma aplicativa de este tipo de arrendamiento. En consecuencia, el contrato especial de arrendamiento de locales comerciales están sujetos, en cuanto a su régimen legal: 1) A las normas Generales sobre el contrato de arrendamiento establecidas en el Código Civil; 2) A las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en ese mismo código y 3) Complementariamente, con preferencia inclusive sobre las anteriores en cuanto le sean opuestas, a las consagradas en los Artículos 518 al 524 del Código de Comercio, incluidas dentro del título que disciplina el régimen jurídico mercantil de los establecimientos de comercio.

Constituye entonces el arrendamiento, un contrato bilateral, que como tal genera obligaciones recíprocas, tanto para el arrendador como para el arrendatario, siendo la principal obligación del primero la de entregar al arrendatario la cosa arrendada y la del segundo, la de pagar el precio convenido dentro de los términos y en la forma estipulada.

Mucho se ha dicho sobre el contrato de arrendamiento y las obligaciones que a través de él se crean. Es así, como se ha sostenido, que se trata de un contrato bilateral, por cuanto crea obligaciones para ambos contratantes; que es oneroso, si se tiene en cuenta que los contratantes se gravan mutuamente, en lo que respecta con lo que cada parte da como equivalente de lo recibido; que se perfecciona con la simple voluntad de las partes, lo que hace que se catalogue como eminentemente consensual, característica ésta última de trascendental importancia, cuando de su prueba se trata, pues en razón de ello, existe libertad para constituir la misma, debiéndose eso sí acreditar su existencia en procesos como el que nos ocupa a través de una de las formas que se han señalado en el art. 424 ya citado, y que puede ser: Mediante la aportación de la prueba documental que lo contenga, la confesión judicial del arrendatario, y la prueba testimonial siquiera sumaria.

Quiere decir lo anterior, que no siendo solemne el contrato de arrendamiento, su prueba puede aducirse a través de cualquiera de los medios legales

establecidos para ello, y a los cuales nos hemos referido en el punto anterior, anotando eso sí, que de esa prueba deben desprenderse las obligaciones principales de arrendador y arrendatario, y que como ya se dijo y se repite corresponden en su orden a la entrega del bien arrendado, y al pago de un precio determinado

El proceso de Restitución del Inmueble arrendado fue establecido por el legislador procesal a fin de que a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del inmueble cedido a título de arrendamiento.

Para que pueda adelantarse airoosamente dicho proceso, debe la parte accionante (arrendadora) acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1602 del Código Civil, los contratos válidos y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

Por tal razón, para solicitar la terminación de un contrato de arrendamiento y la consecuencial entrega o restitución del bien objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada una o varias de las causas o motivos consagrados en la normatividad que regula la materia.

Cuando se aduce como causal para deprecar la terminación de la convención tenencial, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento o la falta de pago de los mismos, por tratarse dicha causal de un hecho negativo afirmado por la parte arrendadora y por ende tener el carácter de una negación indefinida, no requiere de ser probada por aquella, pero si el arrendatario quiere exonerarse de los efectos de dicha afirmación, recae sobre él la carga de demostrar lo contrario.

**5.-** En el presente proceso se invoca como causal para pedir la terminación del contrato celebrado, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2020 que asciende a la suma de \$6.189.299.

No obstante, y a pesar de que la parte accionada contestó la demanda y formuló excepción de mérito dentro del término legalmente otorgado, se evidencia que, el demandado no dio cumplimiento con la carga procesal interpuesta por el despacho, esto es ***la constancia de los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados***, para poder ser oído (num 4 del art. 384), lo que de contera conlleva a que deban acogerse las súplicas de la demanda.

**6.-** Agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el **Juzgado Quinto Civil Municipal De Cali**, administrando Justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR TERMINADO el Contrato de Arrendamiento del local comercial que da cuenta la foliatura.

**SEGUNDO:** CONDENAR a la parte demandada a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la calle 10 # 32-30 B/Colseguros de esta ciudad.

**TERCERO:** De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez al señor **Alcalde del Municipio de Santiago de Cali**, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de restitución.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de \$1.200.000.00 por concepto de agencias en derecho.

**QUINTO:** Realizado lo anterior, **ARCHIVAR** la actuación correspondiente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ**  
**Juez**

4

Firmado Por:

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNANDEZ**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **dbd6514a0ea8a49dd395d4a5cb0ccc24ca732769d24380e43cc1d3b7946753cd**  
Documento generado en 14/04/2021 01:14:58 PM

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

