

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL



RAMA JUDICIAL
CALI – VALLE

REFERENCIA	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ALICIA MARIA CERON SANCHEZ
DEMANDADO	ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO
RADICACIÓN	2021-00161-00
SENTENCIA No.	266

Santiago de Cali, Diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

La señora ALICIA MARIA CERON SANCHEZ, mayor de edad y vecina de Cali, actuando a través de apoderado judicial, ha instaurado demanda VERBAL SUMARIA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra el señor ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO, de las mismas condiciones civiles, respecto del inmueble destinado a Local Comercial ubicado en la Calle 18 No. 9-40 Esquina o Carrera 9 a No. 17-73 de la ciudad, cuyos linderos son NORTE: con propiedad del mismo arrendador; SUR: con la vía pública; ORIENTE: con la vía pública y OCCIDENTE: con el predio demarcado con el número 17-61 de la Cra. 9 a de Cali.

Presenta como prueba de la relación contractual el Contrato de Arrendamiento Local Comercial firmado por los señores ALICIA MARIA CERON SANCHEZ como arrendataria y ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO como codeudor solidario, celebrado el 24 de febrero de 2011.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Que el día 23 de febrero de 2011 entre la señora ALICIA MARIA CERON SANCHEZ y el señor MATEO OSORIO G., se celebró por documento privado un contrato de arrendamiento de un bien inmueble urbano destinado para Local Comercial, en el que como fecha de inicio se pacto el día 21 de octubre de 2010 y como fecha de terminación el día 20 de septiembre de 2011, es decir un año.

Posteriormente, el inicial arrendatario señor MATEO OSORIO G, le cede el establecimiento de comercio a su padre el hoy demandado ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO quien a la fecha ostenta la calidad de arrendatario.

El bien inmueble dado en arrendamiento se encuentra ubicado en la ciudad, en la calle 18 No. 9-40 y/o carrera 9 a No. 17-73 Esquina.

El canon de arrendamiento a la fecha es la suma de \$731.000.00, dicho valor debe ser cancelado dentro de los primeros cinco días en que inicia cada periodo mensual.

El demandado ha incurrido en las siguientes causales de restitución:

1. Ha incurrido de manera reiterada en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y a la fecha adeuda el pago de los cánones de los meses de febrero a marzo de 2021, más los que se causen con posterioridad.
2. Procedió a cambiarle el destino al local comercial, puesto que lo convirtió en bodega, cuando el mismo fue dado en tal calidad para “venta al por mayor y detal de materiales para zapatería” cláusula tercera del contrato.

El pasado 29 de diciembre de 2020 se le dirigió misiva al arrendatario comunicándole la entrega del local comercial con fundamento en la mora de los meses noviembre, diciembre de 2020, comunicación que se le dejó al interior del local por cuanto nadie salió a recibirla.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue inicialmente inadmitida mediante auto interlocutorio número 673 del 18 de marzo de 2021, siendo subsanada dentro del término concedido admitiéndose mediante providencia número 874 del 08 de abril de 2021, de conformidad con los artículos 82, 83, 84 y 384 Código General del Proceso, ordenando también la notificación a la parte demandada.

El demandado señor ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO, fue notificado por aviso de que trata el artículo 292 del Código General del Proceso, el día 20 de abril de 2021, quien no hizo manifestación alguna dentro del término legalmente establecido.

Surtidas todas y cada una de las actuaciones y etapas que ha previsto nuestra ley adjetiva para rituar el procedimiento verbal y no observando este Despacho causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado, se procede a resolver el fondo de esta litis y para ello se tiene en cuentas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Debido al lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la cuantía estimada en el valor actual de los cánones de arrendamiento de un año; este Despacho es competente para conocer de esta acción de Restitución.

De igual forma la demanda incoada reúne los requisitos establecidos por la ley adjetiva para su admisión. (Artículos 82, 83, 84 y 384 Código General del Proceso).

La demandante es una persona natural, quien actúo por medio de apoderado judicial, el demandado es una persona natural, quien se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda y no realizó manifestación alguna al respecto.

De lo anterior se concluye que se encuentran reunidos los presupuestos procesales pregonados por la Jurisprudencia Nacional como elementos indispensables para la correcta integración de la litis.

EXISTENCIA DEL CONTRATO:

Establece el artículo 384 del Código General del Proceso la posibilidad de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento (original y autentico) suscrito por la arrendataria, tratándose de un contrato consensual la ley no exige solemnidad alguna para su configuración, basta que ambas partes convengan en la concesión del goce de una cosa y el precio determinado por el disfrute de éste. Cabe anotar la diferencia entre dos aspectos el contrato como tal y el instrumento probatorio empleado para acreditarlo: El primero de los cuales se perfecciona por el simple acuerdo (verbal o escrito) acerca del objeto o cosa y sobre el disfrute de ésta, el otro aspecto se refiere a la prueba o instrumento empleado por la parte para evidenciar la existencia de aquél en el proceso.

Con la demanda se acompañó el Contrato de arrendamiento de Local Comercial. Documento que no fuera tachado de falso por la contraparte y que por demás reúnen las exigencias de los artículos 384 del Código General del Proceso, 1973 y siguientes del Código Civil, artículo 3 de la ley 820 de 2003 y los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

Las partes contendientes, han acreditado sus calidades (arrendadora demandante) (coarrendatario demandado) predicándose en consecuencia su legitimación (activa y pasiva) para intervenir en este proceso, ya que han demostrado sus intereses derivados de la relación adjetiva que en ésta litis se ha trabado.

Pretende la parte actora se declare la terminación del contrato en mención, pues la parte arrendataria ha incurrido en mora en los cánones de arrendamiento de los meses febrero y marzo de 2021 y además ha cambiado la destinación del local comercial, causales que, no fueron desvirtuadas.

Probadas de manera presunta las causales aludidas y estar como tales consagradas en la ley especial de arrendamientos (art. 22 numeral 1 de la ley 820 de 2003, en concordancia con el Núm. 1 del Art. 518 del Código Comercio) por la parte demandante, correspondía al demandado probar su pago o enervar la acción, hecho este que no se verificó en el proceso, así las cosas, las pretensiones de la parte actora deben despacharse en forma favorable.

EN RAZÓN DE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, EL JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY; **RESUELVE:**

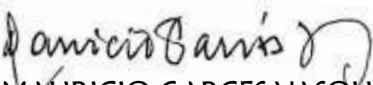
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la señora ALICIA MARIA CERON SANCHEZ, como arrendadora y el señor ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO, como arrendatario, identificados en esta providencia.

SEGUNDO: ORDENASE al señor ROGELIO ANTONIO OSORIO BOTERO restituir el inmueble detallado al comienzo de este fallo a la arrendadora ALICIA MARIA CERON SANCHEZ. Se le advierte que de no hacerlo en el término de tres (3) días será lanzado.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte demandada, en favor de la parte demandante.

CUARTO: Para efecto de la liquidación de costas a que fuera condenada la parte demandada. FIJANSE como agencias en derecho la suma de \$1'400.000.00 moneda corriente, conforme lo dispone el numeral 2 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE


MAURICIO GARCÉS VÁSQUEZ
Juez

Yca.-*

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
NOTIFICACION POR ESTADO

En estado N° 170 de hoy, notifico el auto que antecede.
Santiago de Cali, 16 de noviembre de 2021

CAROLINA VALENCIA TEJEDA
SECRETARIA