



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cali
Santiago de Cali, siete (07) de diciembre del dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA UNICA INSTANCIA No. 048-2022

REFERENCIA: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado. Única Instancia

DEMANDANTE: SOCIEDAD GARCES GIRALDO S.A.

DEMANDADO: FIANETH ARLEY MOSQUERA CHAMAT

GLADYS DEL CARMEN CHAMAT GIL

RADICACION: 760014003007202100854-00

I.- ASUNTO.-

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso de verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por SOCIEDAD GARCES GIRALDO S.A. contra FIANETH ARLEY MOSQUERA CHAMAT Y GLADYS DEL CARMEN CHAMAT GIL , distinguido con radicación No. 2021.00854-00.

II. ANTECEDENTES.-

2.1. RECUENTO PROCESAL

La **sociedad Garcés Giraldo S.A**, representada legalmente por la señora Ana Cecilia Ulloa Velásquez, identificada con Nit No.890-301.326-7 , vecino de Cali, a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso , declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado, local comercial, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, con citación de los señores **Fianeth Arley Mosquera Chamat CC No. 31.990.868 y Gladys del Carmen Chamat Gil**, CC No. 26.326.951 en su calidad de arrendatarios, para que mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble de vivienda urbana, objeto de la Litis, distinguido como oficina numero 407 , ubicado en el cuarto piso del edificio Jorge Garcés Borrero, situado en la Calle 11 No. 1-07 de la ciudad de Cali.

Fundamenta la demanda en los siguientes hechos que se sintetizan así:

1. Mediante contrato escrito, impreso en hojas de papel documentario número CA-17428773 y CA-17428775, firmado el día 18 de febrero de 2010, la Sociedad Garcés Giraldo S.A., entregó a título de arrendamiento comercial a las señoras **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil**, identificada con cédula de ciudadanía número 31.990.868 expedida en Cali, y 26.326.951 expedida en Istminia Chocó, respectivamente el inmueble (Oficina) distinguido con el número 407, ubicado en el cuarto piso del edificio Jorge Garcés Borrero, situado en la calle 11 No. 1-07 de la ciudad de Cali, alinderado especialmente de la siguiente manera: Cenit- Con losa que la separa del quinto piso. NADIR con losa que la separa del cuarto piso. Norte. Con vacío a la carrera primera o Avenidad Colombiana, (hoy Boulevard del río) SUR. Con la Oficina 406 ORIENTE. Con pasillo interno del edificio OCCIDENTE. Con vacío a la calle 11.

2. Los demandados **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil**, se comprometieron y obligaron como coarrendatarios solidarios de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento base de la presente demanda.

3. Los contratantes acordaron inicialmente como canon mensual de arrendamiento la suma de Doscientos Setenta y Cinco Mil Pesos (\$263.636.00), más el impuesto al valor agregado (IVA), pagaderos de manera anticipada el primer día hábil en que se inicie cada período mensual, en las oficinas del arrendador, tal como consta en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la demanda.

4- El contrato de arrendamiento fue suscrito inicialmente, por un término de duración de un (1) año, pero se ha venido prorrogando automáticamente, e incrementando el canon de acuerdo a lo convenido en la cláusula segunda del contrato, encontrándose vigente a la fecha, un canon de seiscientos seis mil doscientos setenta y tres pesos (\$606.273) mensuales, incluido el impuesto al valor agregado IVA.

5. Los demandados han incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos y en forma convenida en la cláusula segundo del contrato y a la fecha, adeudan a mi poderdante un saldo del canon del mes de abril de 2021, más los cánones de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2021 y no obstante los recordatorios que se le han hecho para que paguen la obligación, hasta la fecha no ha sido posible su pago, y tampoco han restituido el inmueble.

6. De conformidad con la cláusula decima quinta del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon de arrendamiento, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte de los coarrendatarios solidarios, dan derecho a la arrendadora a exigir la restitución judicial del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la Ley, a los cuales renunciaron expresamente los coarrendatarios solidarios.

7. Al contrato de arrendamiento le fueron autenticadas las firmas.

Basado en los anteriores hechos, solicita las siguientes:

2.2. PRETENSIONES:

1. Que, mediante sentencia judicial que haga tránsito a cosa juzgada, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento descrito en el hecho primero del presente libelo; celebrado entre **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil**, como coarrendatarios solidarios, por incumplimiento en el pago oportuna de la renta convenida como canon mensual, respecto del saldo pendiente de pago del canon del mes de abril de 2021, por el inmueble (local comercial) distinguido con el número 407, ubicado en el cuarto piso, y que hace parte del edificio Jorge Garcés Borrero, situado en la calle 11 número 1-07 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, cuyo linderos especiales se describen en el numeral primero de la hechos de la presente demanda.

2.- Que, como consecuencia de la anterior o parecida declaración, se ordene a los demandados, el pago de los cánones de arrendamiento vencidos, y de los que se causen durante el proceso hasta la entrega real y material del inmueble al arrendador.

3. Que, en la sentencia, se ordene a los demandados la desocupación y entrega inmediata al demandante, del inmueble entregado en arrendamiento, objeto de la presente demanda, en las mismas condiciones en que le fue entregado.

4. Que, de no efectuarse la entrega del inmueble, dentro de la ejecutoria de la sentencia, o dentro del término fijados; se comisione por parte del despacho, al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega del inmueble al demandante.

5.- Que para ser oídos en el presente proceso, se ordena a los demandados, depositar a órdenes del juzgado los cánones de arrendamiento, que le adeudan a la arrendadora, correspondientes al saldo pendiente de pago del canon del mes de abril de 2021, más los cánones de mayo, junio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2021, y de los que se causen durante el presente proceso hasta la entrega real de inmueble al arrendador, incluidos los incrementos convenidos en el contrato, incluyendo las penas pactadas en la cláusula decima quinta del contrato de arrendamiento, o que presenten comprobantes de pago de los mismos, al momento de contestar la demanda, de conformidad con los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384 del Código General del proceso.

6. Que se condene a los demandados al pago de las costas del proceso, incluidos los generales por honorarios profesionales de abogado, los cuales fueron fijados por las partes de común

acuerdo en un veinte por ciento (20%) sobre el valor de las obligaciones pendientes, tal como quedó establecido en la cláusula Séptima del contrato de arrendamiento.

7. Que reconozca personería para actuar al suscrito apoderado.

La demanda fue inadmitida (Fl 05 expediente digita) , y previa subsanación, se admite, mediante auto de fecha 09 de diciembre del 2021 (fl. 07 expediente digital) , se surtió el traslado de la misma, notificando a los demandados del auto admisorio vía electrónica en lo que refiere a la señora **Fianeth Arley Mosquera Chamat Chamat y en cuanto a la señora Gladys del Carmen Chamat Gil**, tal como lo establecen los arts. 291 y 292 del CGP, tal como se aprecia en los soportes del expediente digital ítems (20,21 y 23 del expediente digital), dejando fenecer en silencio el término de traslado y no consignando los cánones adeudados de conformidad como lo exige el artículo 384 Nral 4 del CGP.

Trascurrido el término del traslado de la demanda y tal como ha quedado señalado, la parte demandada guardó silencio, para lo cual es procedente proceder a dictar sentencia, proveído que pasa a emitirse, previas las siguiente

III.- CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes como que este Despacho judicial es competente para conocer de este tipo de proceso, en razón de que el bien objeto de restitución se encuentra ubicado en la ciudad, sede de este Despacho (art. 28 núm. 7 ° C.G.P.) y por la cuantía, capacidad para ser parte por tratarse de personas naturales y la procesal porque ha concurrido la parte demandante a través de apoderado judicial. Por último, esta demanda cumple los requisitos formales que de acuerdo a la ley son necesarios para ser apta (arts. 82, 83, 84 ejusdem). Así las cosas, reunidos los presupuestos procesales, y sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad.

3.2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.-

La legitimación por activa y la pasiva, para esta clase de asuntos, corresponderá en su orden, al arrendador y el arrendatario, respectivamente, por cuanto se trata de una restitución simple de tenencia de un inmueble conforme contrato de oficina allegado en forma minerva.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento de local comercial, escrito, impreso en hojas de papel documentario número CA-17428773 y CA-

17428775, firmado el día 18 de febrero de 2010, entre la **Sociedad Garcés Giraldo S.A.**, entregó a título de arrendamiento comercial a las señoras **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil**, como arrendatarias, relativo a inmueble ubicado en la (Oficina) distinguido con el número 407, ubicado en el cuarto piso del edificio Jorge Garcés Borrero, situado en la calle 11 No. 1-07 de la ciudad de Cali, de cuyo contenido se extracta que reúne las características exigidas por el artículo 1973 del C.C., *“El arrendamiento 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

3.3.- DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO .-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., mediante el trámite de este proceso se ordena la restitución del inmueble arrendado. En el caso planteado, el actor señala como causales las referentes a la mora en el pago del canon y servicios públicos, sobre el bien inmueble dado en arrendamiento.

La parte demandada guardó silencio y no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados ni los que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...”. (negrilla propio).

3.4.- CASO CONCRETO

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento se trajo el documento contrato escrito, impreso en hojas de papel documentario número CA-17428773 y CA-17428775, firmado el día 18 de febrero de 2010, la **Sociedad Garcés Giraldo S.A.**, entregó a título de arrendamiento comercial a las señoras **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil, identificada con cédula de ciudadanía número 31.990.868 expedida en Cali, y 26.326.951 expedida en Istminia Chocó**, inicialmente se pactó como canon mensual de arrendamiento la suma de Doscientos Setenta y Cinco Mil Pesos (\$263.636.00), más el impuesto al valor agregado (IVA), pagaderos de manera anticipada el primer día hábil en que se inicie cada período mensual, en las oficinas del arrendador, tal como consta en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la demanda.

El contrato de arrendamiento fue suscrito inicialmente, por un término de duración de un (1) año, pero se ha venido prorrogando automáticamente, e incrementando el canon de acuerdo a lo convenido en la cláusula segunda del contrato, encontrándose vigente a la fecha, un canon de seiscientos seis mil doscientos setenta y tres pesos (\$606.273) mensuales, incluido el impuesto al valor agregado IVA.

Las demandadas han incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos y en forma convenida en la cláusula segundo del contrato y a la fecha, adeudan a mi poderdante un saldo del canon del mes de abril de 2021, más los cánones de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2021 y no obstante los recordatorios que se le han hecho para que paguen la obligación, hasta la fecha no ha sido posible su pago, y tampoco han restituido el inmueble.

Ahora, teniendo en cuenta que, las demandadas, **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil, identificada con cédula de ciudadanía número 31.990.868 expedida en Cali, y 26.326.951 expedida en Istminia Chocó**, se notificaron del auto admisorio, y dejaron fenecer en silencio el término de defensa (art. 97 C.G.P.), por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. para dictar la correspondiente sentencia de restitución, porque además se ha invocado como causal para la terminación del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.).

IV DECISION. -

Suficientes consideraciones para que el Juzgado Séptimo 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 local comercial, suscrito entre la **Sociedad Garcés Giraldo S.A**, identificada con Nit No.890-301. 326-7, en calidad de arrendadora y, las señoras **Fianeth Arlety Mosquera Chamat y Gladys del Carmen Chamat Gil**, identificadas con cédula de ciudadanía número 31.990.868 expedida en Cali, y 26.326.951 expedida en Istminia Chocó, respectivamente, relativo una oficina con un área de 20 M2, distinguida como el número 407 , del cuarto piso, del edificio JORGE GARCÉS BORRERO, situado en la calle 11 No. 1-07 de la ciudad de Cali , cuyos linderos se encuentran en el referido contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada en calidad de arrendatarias, a restituir el referido bien inmueble al aquí demandante y arrendador sociedad Garcés Giraldo S.A, dentro de los cinco (5) días siguientes de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Disponer que en caso de que la parte demandada incumpla con la restitución del inmueble objeto de este proceso, esta Dependencia Judicial procederá a la entrega a través de los Juzgado Civiles Municipales de despachos comisorios de la ciudad de Cali.

CUARTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 370.000.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:
Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **c8141b222d3cab93931dc3b8a2e25226864fb7beb860595ba8bfdc57daee80d4**

Documento generado en 07/12/2022 11:01:32 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>