

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

RAD. 7600140030072023001052-00

SENTENCIA No. 15

RESTITUCION BIEN INMUEBLE

UNICA INSTANCIA

Santiago de Cali, ocho (08) de Abril del del dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: MARIELA DURAN GOMEZ CC. 31.873.783

**DEMANDADOS: COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS
S.A.S Nit. 900.263.977-1**

RADICACIÓN: 760014003007-2023-01052-00

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación de la parte demandada **COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS S.A.S Nit. 900.263.977-1**, quien fue notificada del auto admisorio, conforme obra a folios 009 al 014 del expediente digital de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General de Proceso, a la dirección **AVENIDA 4 NORTE # 6N-67 EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL SIGLO XXI OFICINA NO. 292 PISO 2 Y GARAJE NO. 54** de Cali, notificación por aviso efectuada el día 12 de marzo del año 2024 conforme certificaciones de Servientrega.

De igual manera que la parte demandada notificada, dejo 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 unilateral del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.).

Ahora bien, teniendo en cuenta el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte demandada debidamente notificada, y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO de Mínima Cuantía, instaurado por **MARIELA DURAN GOMEZ CC. 31.873.783** contra **COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS S.A.S Nit. 900.263.977-1**

I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL

1. Que **MARIELA DURAN GOMEZ CC. 31.873.783** a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación de la **COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS S.A.S Nit. 900.263.977-1**, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellos con relación al inmueble de local comercial objeto de la Litis.

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

1) La sociedad **M.DURAN INMOBILIARIA SAS** ., sociedad legalmente constituida, registrada e identificada con Nit 900.940.027-6, a través de su representante legal, la señora **MARIELA DURAN GOMEZ**, mayor de edad y vecina de Cali – Valle, identificada con Cedula de Ciudadanía N°31.873.783, quien actuó como **ARRENDADOR**, celebró un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** el día 02 de julio del 2.020 con la sociedad **COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS SAS** , sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit

900.263.017-8 a través de su representante legal el Sr. MARIO ERNESTO MUÑOZ VEIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.520.728, como ARRENDATARIA y el señor MARIO ERNESTO MUÑOZ VIERA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 94.520.728 como deudor solidario

2) El Contrato de Arrendamiento en cuestión se refiere al siguiente inmueble: Ubicado en AVENIDA 4 NORTE # 6N-67 EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL SIGLO XXI OFICINA NO. 292 PISO 2 Y GARAJE NO. 54 CALI –VALLE; cuyos linderos están anexos en un PDF.

3) En la CLÁUSULA CUARTA– DESTINACIÓN: “El Arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para el funcionamiento de su empresa COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEDOS SAS, y para desarrollar su objeto social ...”

4) En la CLÁUSULA SEPTIMA – VIGENCIA DEL CONTRATO: “Que inicia desde el día 01 de agosto del 2020 hasta el 31 de Julio del 2022. Este contrato se renovó en una ocasión, el día 01 de agosto del 2022 hasta el 31 de julio del 2024.

5) En la CLÁUSULA QUINTA –CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: “UN MILLON SEICICIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1´600.000,00) incluido el IVA (que a la fecha es de 19%) mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo, por anticipado al arrendador o a su orden...”

5-1 En la CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTO DEL CANON: “A pesar de que el termino inicial de vigencia y duración de este contrato es por dos (02) años, según se acordó entre las partes, el precio del canon de arrendamiento seria reajustado al completar el (12) doceavo mes, es decir a partir del 01 de agosto del 2021, y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, de la siguiente forma; IPC + 04 puntos...”

5-2 El Canon de Arrendamiento para la vigencia inicial, entre el día 01° de Agosto del 2.020 y hasta el día 31 de Julio del 2.022, es de MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1´600.000,00). Para la última vigencia el canon quedo en la suma de \$1.852.2355-3 A la fecha, el ARRENDATARIO adeuda por Cánones de Arrendamiento, los siguientes

meses: Canon de Abril del 2.023 por valor de \$1'600.000,00; Canon de Mayo del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Junio del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Julio del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Agosto de 2023 por \$1'852.235,00; Canon de Septiembre de 2023 por \$1'852.235,00; canon de octubre de 2023 por \$1.852.235; canon de noviembre de 2023 por \$1.852.235 y los Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario.

6- En la CLÁUSULA NOVENA– SERVICIOS PÚBLICOS: “El inmueble consta de servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y aseo, los cuales serán pagados por la parte ARRENDATARIA. A la fecha no se sabe si el arrendatario ha cumplido con esa obligación.

7- En la CLÁUSULA DECIMA –CAUSALES DE TERMINACION. CLÁSULA PENAL: “... la mora en el pago del precio por fuera del término previsto; ..., dará derecho a la PARTRE ARRENDADORA para exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a la PARTE ARENDATARIA privada o judicialmente, requerimiento a los cuales expresamente renuncia la PARTE ARRENDATARIA. En este evento, LA PARTE ARENDATARIA pagara a LA PARTE ARRENDADORA a título de cláusula penal, una suma igual a tres (3) veces la mensualidad del canon de arrendamiento, exigible ejecutivamente.

...” Como en la fecha, la parte Arrendataria no ha cumplido con sus obligaciones, estos deben cancelar a la parte Arrendadora, la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCO PESOS (\$5'556.700,00) por concepto de Cláusula Penal.

8- Mediante documento privado del 22 de diciembre de 2020 la sociedad M. DURAN INMOBILIAIRA SAS, sociedad legalmente constituida, registrada e identificada con Nit 900.940.027-6, a través de su representante legal, la señora MARIELA DURAN GOMEZ, mayor de edad y vecina de Cali – Valle, identificada con Cedula de Ciudadanía N°31.873.783 cedió el contrato de arrendamiento antes mencionado a la señora MARIELA DURAN GOMEZ.

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 30 de noviembre del 2023 2024. Previa inadmisión, una vez subsanada, fue admitida la misma, conforme auto No. 3644 de fecha 18 de diciembre del 2023, se ordena la notificación a la sociedad demandada. De igual manera se surtió el traslado de la misma, notificando a la demandada del auto admisorio, mediante trámite realizado por la parte actora conforme a notificación que obra en el expediente digital a folio 009 al 014 certificaciones de Servientrega,, quien dejó 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 unilateral del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.), sin que dentro del término legal propusiera excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III.- PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si la sociedad demandada ha incurrido en la causal de terminación del contrato, por no haber incumplido con su obligación de pagar la renta del inmueble e incurrió en mora pues conforme la demanda adeuda por Cánones de Arrendamiento relacionados en la misma tal y como lo prevé el artículo 431 inciso 2 del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas, por lo que se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

IV.- CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

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 destinado exclusivamente a vivienda urbana.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento demostrado por la parte demandante, en donde la sociedad M.DURAN INMOBILIARIA SAS ., sociedad legalmente constituida, registrada e identificada con Nit 900.940.027-6, a través de su representante legal, la señora MARIELA DURAN GOMEZ, mayor de edad y vecina de Cali – Valle, identificada con Cedula de Ciudadanía N°31.873.783, quien actuó como ARRENDADORA, el día 02 de julio del 2.020 con la sociedad COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS SAS , sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.263.017-8 a través de su representante legal el Sr. MARIO ERNESTO MUÑOZ VEIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.520.728, como ARRENDATARIA y el señor MARIO ERNESTO MUÑOZ VIERA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 94.520.728 como deudor solidario, sobre el inmueble Ubicado en AVENIDA 4 NORTE # 6N-67 EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL SIGLO XXI OFICINA NO. 292 PISO 2 Y GARAJE NO. 54 CALI – VALLE; cuyos linderos están anexos en un PDF.

Conforme al contrato este inicia desde el día 01 de agosto del 2020 hasta el 31 de Julio del 2022. Este contrato se renovó en una ocasión, el día 01 de agosto del 2022 hasta el 31 de julio del 2024. y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de un millón seiscientos mil pesos (\$ 1.600.000) incluido el IVA (que a la fecha es de 19%) mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo, por anticipado al arrendador o a su orden, con un reajuste pactado así: “A pesar de que el término inicial de vigencia y duración de este contrato es por dos (02) años, según se acordó entre las partes, el precio del canon de arrendamiento seria reajustado al completar el (12) doceavo mes, es decir a partir del 01 de agosto del 2021, y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, de la siguiente forma; IPC + 04 puntos...”

Suscribe electrónicamente las partes , tal y como obra a folio 002 anexo con la demanda digital.

De lo anterior puede observarse 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.- SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo los trámites especial previsto en el artículo 384

del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

“Art 384. 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.”

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están desestimadas a ser acogidas.

4.- CASO CONCRETO

Del plenario se encuentra probado que el inmueble se encuentra actualmente alquilado al señor la sociedad COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS SAS , sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada

tributariamente con Nit 900.263.017-8 a través de su representante legal el Sr. MARIO ERNESTO MUÑOZ VEIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.520.728, como ARRENDATARIA y el señor MARIO ERNESTO MUÑOZ VIERA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 94.520.728 como deudor solidario, tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

Conforme a lo señalado por el demandante la parte demandada han incumplido su obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, adeuda por Cánones de Arrendamiento anteriormente descritos por el apoderado judicial de la parte demandante. Se indica que el demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento y ha incurrido en mora en el pago correspondiente a los siguientes meses: Canon de Abril del 2.023 por valor de \$1'600.000,00; Canon de Mayo del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Junio del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Julio del 2.023 por valor de \$1'852.235,00; Canon de Agosto de 2023 por \$1'852.235,00; Canon de Septiembre de 2023 por \$1'852.235,00; canon de octubre de 2023 por \$1.852.235; canon de noviembre de 2023 por \$1.852.235 .

La sociedad demandada **COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS S.A.S Nit. 900.263.977-1**, quien fue notificada del auto admisorio, conforme obra a folios 009 al 014 del expediente digital de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General de Proceso, a la dirección AVENIDA 4 NORTE # 6N-67 EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL SIGLO XXI OFICINA NO. 292 PISO 2 Y GARAJE NO. 54 de Cali, notificación por aviso efectuada el día 12 de marzo del año 2024 conforme certificaciones de Servientrega.

De igual manera que la parte demandada, notificada en debida forma, dejó 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 unilateral del contrato, el

incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.).

Así las cosas, dentro del presente trámite, las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación de los contratos de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, podemos indicar que son tres: (i), Que se acredite la existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; (ii), que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda y (iii), que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato reconocidas legalmente.

Precisado lo anterior, se tiene que con la demanda se acompañó la prueba exigida por el numeral 1° del Artículo 384 del Código General del Proceso, representada en el contrato de arrendamiento, suscrito por las partes que conforman esta controversia, tal y como se puede apreciar en el expediente a folio 002 del expediente digital que contiene demanda y anexos.

No sobra relevar que el contrato de arrendamiento base de la acción, no fue tachado de falso en su oportunidad procesal por el extremo demandado, como tampoco fue aportada providencia judicial o documento privado emitido por las partes en contienda, donde se hubiese decretado o declarado la invalidez y/o terminación del citado convenio, circunstancia por la cual el contrato tiene plena validez.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, así como tampoco se ha acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados al tenor del inciso 2 y 3 del artículo 384 del C.G. del Proceso, determinando con ello la absoluta viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, es entonces la parte demandada quien queda con la imposición de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del libelo introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral

3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida

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 inmueble de local comercial suscrito entre la sociedad M. DURAN INMOBILIAIRA SAS ., sociedad legalmente constituida, registrada e identificada con Nit 900.940.027-6, a través de su representante legal, la señora MARIELA DURAN GOMEZ, mayor de edad y vecina de Cali – Valle, identificada con Cedula de Ciudadanía N°31.873.783, quien actuó como ARRENDADOR, celebró un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL el día 02 de julio del 2.020 con la sociedad COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS SAS , sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.263.017-8 a través de su representante legal el Sr. MARIO ERNESTO MUÑOZ VEIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.520.728, como ARRENDATARIA y el señor MARIO ERNESTO MUÑOZ VIERA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 94.520.728 como deudor solidario, sobre el inmueble ubicado en AVENIDA 4 NORTE # 6N-67 EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL SIGLO XXI OFICINA NO. 292 PISO 2 Y GARAJE NO. 54 CALI –VALLE; cuyos linderos están anexos en un PDF, el cual fue cedido a la señora MARIELA DURAN GOMEZ Mediante documento privado del 22 de diciembre de 2020 por la sociedad M.DURAN INMOBILIAIRA SAS.

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal demandada sociedad COMERCIALIZADORA DE NUTRIMENTOS BALANCEADOS SAS , sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.263.017-8 a través de su representante legal el Sr. MARIO

ERNESTO MUÑOZ VEIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.520.728, como ARRENDATARIA, o a quien haga sus veces a restituir el inmueble referido MARIELA DURAN GOMEZ, mayor de edad y vecina de Cali – Valle, identificada con Cedula de Ciudadanía N°31.873.783, en calidad de arrendadora, aquí demandante, o a quien represente sus derechos, al día siguiente 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 Juzgados Civiles de Comisión (reparto) de Cali.

CUARTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 2.22.650.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MONICA MARIA MEJIA ZAPATA

JUEZ

ESTADO 9 DE ABRIL DEL 2024