



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 225

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00262-00
Tipo de asunto: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS CAMBULOS S.A.S
Demandados: CONCEPTO BÁSICO DE MODA S.A.S.
LUIA FERNANDA ÁLVAREZ POSSO
JAIME ANDRES ÁLVAREZ POSSO

Visto que la demandada dejó vencer en silencio el término de contestación de la demanda, se decidirá sobre la demanda referenciada.

PRETENSIONES

Solicita la demandante por intermedio de apoderado judicial, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento para local comercial, celebrado entre la sociedad CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS CAMBULOS S.A.S identificada con Nit 900.486.849-6, como arrendador, y como arrendatarios CONCEPTO BÁSICO DE MODA S.A.S identificada con Nit 900134169, la señora LUIA FERNANDA ÁLVAREZ POSSO identificada con cédula de ciudadanía No. 66.904.651 y el señor JAIME ANDRÉS ÁLVAREZ POSSO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.372.981 por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; igualmente, pretende que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado a favor de la parte demandante, y se condene en costas a los demandados.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La demandante CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS CAMBULOS S.A.S es propietaria del local comercial L-180, ubicado en el primer piso del centro comercial PALMETTO PLAZA de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran descritos en el certificado de tradición anexo a la demanda. Además, manifiesta que celebró cesión de contrato de arrendamiento para local comercial a su favor el 31 de mayo de 2018

para con los demandados; que al momento de la cesión del contrato, la duración del mismo era de un año, contados a partir del 1° de agosto de cada anualidad prorrogable de manera automática, con canon inicial del contrato de \$6.100.000, el cual se reajustaría cada 1° de agosto de cada año, a partir del 2013 con base en el I.P.C. certificado por el DANE al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior más dos puntos, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, durante la vigencia del contrato.

Finaliza, manifestando que los demandados no han cancelado los cánones de arrendamiento hace aproximadamente dos años.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto No.1775 del 28 de julio de 2022, donde se ordenó la notificación a los demandados y se advirtió que no podrían ser oídos si no cancelaban los cánones adeudados.

La notificación de los demandados del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 3 de agosto de 2022, a través de correo electrónico que le envió el apoderado de la demandante, de conformidad con lo señalado por el decreto 806 de 2020, quienes dentro de los términos legales no contestaron la demanda.

Se decide bajo las siguientes,

CONSIDERACIONES

Primeramente, el Juzgado encuentra reunidos los presupuestos procesales relacionados con la demanda en forma, la capacidad para actuar y comparecer a juicio, la competencia del juez de instancia, la ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito, observando que la demanda incoada se ajusta a los lineamientos de los artículos 82 a 85 y el 384 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso verbal, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandados.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento de local comercial descrito por su ubicación, que suscribieron las partes, documento legal que fue aportado con la demanda en forma digital.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y , que reza: "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", contrato que se caracteriza por ser consensual, esto es que se perfecciona por el simple acuerdo y entrega de la cosa arrendada y el canon de arrendamiento; oneroso, porque siempre se cancela un estipendio por el derecho de uso de la cosa arrendada y, de tracto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el periodo de arrendamiento pactado.

La demandante fundamenta su demanda en la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones desde hace aproximadamente dos años.

El arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 518 del Código de Comercio:

"El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Quando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."
(Subrayado y cursiva fuera de texto)

En el asunto la parte actora señala que los demandados no han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde hace dos años, o sea, que la restitución se enmarca dentro de la causal 1°.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, ha señalado que "... Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

Debemos agregar que el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inexecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del

derecho de la parte cumplida, que en consecuencia aparece una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la sociedad CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS CAMBULOS S.A.S, propietaria del inmueble y cesionaria del contrato de arrendamiento de local comercial L-180, ubicado en el primer piso del centro comercial PALMETTO PLAZA de esta ciudad y como arrendatarios CONCEPTO BÁSICO DE MODA S.A.S identificada con NIT 860.350.005-8, LUISA FERNANDA ÁLVAREZ POSSO identificada con cédula de ciudadanía No. 66.904.651 y JAIME ANDRÉS ÁLVAREZ POSSO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.372.981

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados CONCEPTO BÁSICO DE MODA S.A.S identificada con NIT 860.350.005-8, LUISA FERNANDA ÁLVAREZ POSSO identificada con cédula de ciudadanía No. 66.904.651 y JAIME ANDRÉS ÁLVAREZ POSSO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.372.981, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS CAMBULOS S.A.S identificada con Nit 900486849-6 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada el pago de las costas procesales, las cuales el juzgado posteriormente tasará.

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.000.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

STELLA BARTAKOFF LOPEZ

Juez

Juzgado Diecinueve Civil Municipal
de Oralidad de Cali

Cali, **30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

En Estado No. **168** se notifica a las
partes el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario

Firmado Por:
Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 19
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: **a9214a6d749765cb58ec561f66a7ccf92f4c44390d1062c8c19ca86f39aa3499**

Documento generado en 29/09/2022 07:18:53 PM

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