



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 180

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00054-00
Tipo de asunto: PROCESO DECLARATIVO – VERBAL –
Demandante: EMMA CARVAJAL DE STEREMBER
Demandados: LYNX CO S.A.
JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR
MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN

Visto que la parte 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, **i)** que se declare la existencia del contrato de arrendamiento, teniendo a la señora MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN como parte arrendataria y al señor JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR como deudor solidario, **ii)** que se declare a la señora MARÍA ISABEL CARDONA CHAPMAN como parte arrendataria y al señor JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR como deudor solidario le adeudan a la señora EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG: **a)** por concepto de clausula penal \$10.137.816, **b)** por concepto de cánones de arrendamiento adeudados \$63.342.989, **iii)** que se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

i) La demandante EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG suscribió un contrato con JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR de local comercial ubicado en la carrera 2 oeste 1 – 19, que inició el 1 de mayo de 2018, **ii)** que fue realizado cesión del contrato en la parte arrendataria por medio de otro si quedando de esta manera la sociedad Linx Cosas S.A. como arrendataria y MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN como deudora solidaria, **iii)** que el precio del contrato de arrendamiento

fue de \$4.200.000 + IVA del 19% pagaderos los primeros 5 días de cada mes, **iv)** que a partir del 1 de mayo de 2019 se prorroga de forma sucesiva y automática el contrato de arrendamiento, en el cual se estipulo un incremento por cada año de prórroga, **v)** que desde enero de 2020 y hasta la fecha las partes han incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, **vi)** que desde abril de 2020 hasta junio de 2021 se hizo rebaja del 50% del canon por pandemia, **vii)** que para el año 2021 el canon de arrendamiento con el aumento aceptado ascendía a la suma de \$3.379.272, **viii)** que la arrendadora tiene la facultad de cobrar la suma de 3 veces el canon mensual de arrendamiento.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto del 20 de abril de 2022, donde se ordenó la notificación a los demandados.

La notificación de los demandados del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 26 de abril 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 368 del Código General del Proceso, 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 (folios 1 a 9 del archivo 02 del expediente digital). Igualmente, con el otro si al contrato de arrendamiento de fecha 27 de noviembre de 2018 (folios 10 a 12 del archivo 02 del expediente 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.

Por otra parte, respecto a la prueba de las obligaciones, el artículo 1757 del Código Civil establece: "Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta."

Dicho esto, se puede observar de los documentos aportados con la demanda, que fue allegado contrato de arrendamiento de inmueble destinado a establecimiento de comercio (visible de folios 1 a 9 del archivo 02 del expediente digital) con fecha de inicio 1 de mayo de 2018, fecha de terminación 30 de abril de 2019 y fecha de autenticación ante la notaría 2ª de Cali de fecha 30 de abril de 2018, del cual, se transcriben los apartes pertinentes:

"TERCERA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE –CARRERA 2 Oeste # 1-19 EL PEÑON-CALI

SEPTIMA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: CUATRO MILLONES DOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$4.200.000,00), MAS 19% de IVA, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado al ARRENDADOR o a su orden...

OCTAVA – INCREMENTO DEL PRECIO: Se incrementará EN UN PORCENTAJE IGUAL al incremento que haya tenido el índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del término del presente contrato, mas (+) cinco (5) puntos adicionales, y así sucesivamente.

DECIMA – VIGENCIA DEL CONTRATO: la vigencia del presente contrato será de UNO año (1) CONTADOS A partir del día -----.

DECIMA SEGUNDA – PRORROGAS: Vencido el término inicial, si con treinta (30) días de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra la intención de darlos por terminado, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por periodos de un (1) año...

DECIMA QUINTA - CLAUSULA PENAL: el incumplimiento por parte del arrendatario a cualquier cláusula del contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más

mensualidades, lo constituirán en deudor del arrendador por una suma de tres veces el valor del canon estipulado que esté vigente en el momento del incumplimiento...”

Además, el documento denominado “Otro si al contrato de arrendamiento Carrera 2 oeste No. 1-19 el peñón de la ciudad de Cali” (Visible de folios 10 a 12 del archivo 02 del expediente digital) de fecha 27 de noviembre de 2018 debidamente autenticado en las fechas 21 y 27 de diciembre de 2018 ante las notarías 2ª y 5ª de Cali, del cual, se transcribe lo pertinente:

“PRIMERA.- Se modifica de mutuo acuerdo en el Contrato Comercial de la referencia en el sentido de que LA ARRENDADORA será la señora MARIA ISABEL CARDONA CHAMPMAN Mayor de edad, vecina del municipio de Cali e identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.180.878 de Cali.

SEGUNDA- Se modifica de mutuo acuerdo en el Contrato Comercial de la referencia en el sentido de que EL DEUDOR SOLIDARIO será el señor JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR Mayor de edad, vecino del municipio de Cali e identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.509.037 de Cali.

TERCERA- UNIDAD DEL CONTRATO Y VIGENCIA DE LAS CLAUSULAS El presente OTRO SI Hace parte integral del Contrato de Arrendamiento S/N de Fecha 1 de Mayo de 2018. Modificando LA ARRENDATARIA Y EL DEUDOR SOLIDARIO, los demás aspectos contemplados en el mismo, seguirán teniendo pleno vigor y efecto.
(...)”

Acorde con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, los contratos son ley para las partes, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.” Es por esta razón, que se puede concluir que los documentos referidos constituyen plena prueba contra los demandados, puesto que, dan cuenta de la existencia de la relación contractual entre EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG como arrendadora, MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN como arrendataria y JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR como deudor solidario desde el día 27 de noviembre de 2018. Aunado a ello, contienen las obligaciones de manera expresa, se encuentran debidamente suscritos y autenticados ante las notarías segunda y quinta de Cali por las partes. Razón por la cual este Juzgado les da valor probatorio y accederá a declarar la existencia del contrato de arrendamiento.

Previamente al abordaje del tema de los literales a y b de la pretensión segunda de la demanda, es preciso referenciar lo establecido en el artículo 97 del Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez."

Como quiera, que los demandados guardaron silencio sin contestar la demanda, desplegando una actitud silente frente a las pretensiones contenidas en el escrito primigenio, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el mismo. Sin embargo, es preciso verificar las sumas pretendidas.

En cuanto al reconocimiento en favor de la señora EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG y con cargo de los señores MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN y JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR, conforme al hecho 8º, se indica que para el año 2021 el canon de arrendamiento equivalía a la suma de \$3.379.272, como puede corroborarse en las facturas aportadas (Visibles de folio 39 a 44 del archivo 02 del expediente digital) y dicho valor multiplicado por tres asciende a la suma de \$10.137.816. Por tanto, este Juzgado a de acceder a declarar la acreencia por concepto de clausula penal en favor de la parte actora dado el incumplimiento de los demandados.

Respecto de los cánones de arrendamiento adeudados, obran de folios 27 a 45 del archivo 02 del expediente digital, facturas por concepto de arrendamiento de local ubicado en la Carrera 2 oeste # 1 – 19 del barrio el peñón de Cali, desde enero de 2020 hasta julio de 2021; que si bien es cierto, se encuentran a nombre de LYNX CO S.A.S., quienes obran como representantes legales de la misma, son los aquí demandados. Igualmente, la dirección del inmueble que contienen las facturas corresponden a la del inmueble objeto del contrato; por tanto, se constituye de la valoración de las mismas, indicio en contra de los demandados. No obstante, de la suma de las facturas referidas, se obtiene el valor de \$62.911.265,4 suma que reconocerá este Juzgado en favor de la demandante, por ser el monto probado con las pruebas documentales allegadas.

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."

Así las cosas, como quiera que, los demandados han incumplido con la obligación del pago puntual de los cánones de arrendamiento, la parte actora se hace acreedora de la cláusula penal causada por el incumplimiento de los demandados, así como, de los cánones de arrendamiento dejados de pagar y probados en el presente proceso. Puesto que, el incumplimiento del contrato en cualquiera de sus formas, produce su inejecución, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia aparea una sanción civil.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que entre los señores EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG identificada con cédula de ciudadanía No.38.986.030 en calidad de arrendadora, MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.180.878 en calidad de arrendataria y JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR identificado con cédula de ciudadanía No. 94.509.037 en calidad de deudor solidario, existe un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a establecimiento de comercio, ubicado en la carrera 2 oeste # 1-19 del barrio el peñón de la ciudad de Cali, desde el día 27 de noviembre de 2018.

SEGUNDO: DECLARAR que la señora MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.180.878 y JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR identificado con cédula de ciudadanía No. 94.509.037, adeudan a la señora EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG identificada con cédula de ciudadanía No.38.986.030, la suma de diez millones ciento treinta y siete mil ochocientos dieciséis pesos (\$10.137.816) por concepto de clausula penal. En razón del incumplimiento del contrato por parte de los demandados.

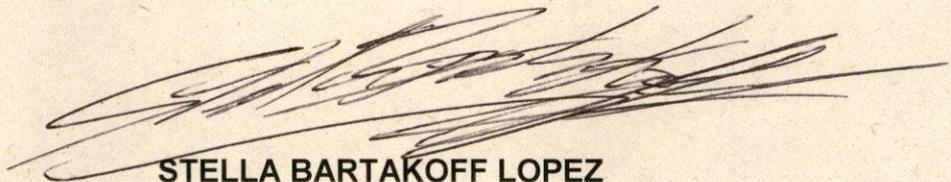
TERCERO: DECLARAR que la señora MARIA ISABEL CARDONA CHAPMAN identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.180.878 y JUAN CARLOS CABRERA ALVEAR identificado con cédula de ciudadanía No. 94.509.037,

adeudan a la señora EMMA CARVAJAL DE STEREMBERG identificada con cédula de ciudadanía No.38.986.030, la suma de sesenta y dos millones novecientos once mil doscientos sesenta y cinco pesos con cuatro centavos (\$62.911.265,4), por concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde enero de 2020 hasta julio de 2021.

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

QUINTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$2.921.963,26. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

**Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali**

Cali, 23 DE JUNIO DE 2023

En Estado No. 107 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario