



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 347

Radicado: 76-001-40-03-019-2022-00555-00
Tipo de asunto: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y
AGROPECUARIAS S.A. – INFINAGRO S.A.
Demandada: TECNOLOGÍA PORTABLE S.A.S.

Visto que la parte pasiva de la Litis dejó vencer en silencio el término de contestación de la demanda, y que no hay pruebas por practicar; de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, esta Unidad Judicial procede a proferir Sentencia Anticipada dentro del proceso de la referencia.

PRETENSIONES

Solicita la demandante por intermedio de apoderada judicial, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre: INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y AGROPECUARIAS S.A. "INFINAGRO S.A", con Nit 890.320.759-3, como arrendadora y TECNOLOGIA PORTABLE S.A.S, con Nit 900.730.158-1, como arrendataria, 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 que se condene en costas a la demandada.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La demandante INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y AGROPECUARIAS S.A. "INFINAGRO S.A", celebró contrato de arrendamiento de local comercial, el día 9 de agosto de 2013, con las sociedades GIGABYTE

COLOMBIA LTDA y TIENDA TOSHIBA.COM.CO S.A.S. con relación al inmueble local comercial # 296, localizado en el segundo piso del centro comercial LaPasarela, Garaje #75 localizado en el segundo sótano del Centro comercial LaPasarela y el Deposito # 87, localizado en el segundo sótano del Centro comercial LaPasarela, ubicado en la Avenida 5 AN # 23 DN – 68 de la ciudad de Cali, identificados con matriculas inmobiliarias No. 370-332116, 370 – 331689 y 370-331778, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. El cual fue cedido a TECNOLOGIA PORTABLE S.A.S., FRANCO ESNEDE CORDOBA, y ADRIANA GOMEZ TORRES, en calidad de cesionarios arrendatarios.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año contados a partir del 1 de septiembre de 2013 y la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS (\$1.900.000) M/Cte, pago que debían efectuar los primeros cinco (5) de cada mes de manera anticipada.

La demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento y cuotas de administración en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago de dichos conceptos desde el mes de febrero de 2021 hasta el mes de agosto de 2022, mes en el cual quedo debiendo un total de CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS (\$58.308.475,17)M/Cte.

Finalmente, la arrendadora a través de su representante legal, realizó requerimiento a la cesionaria arrendataria, con el fin de que se pusiera al día con los valores adeudados; posteriormente, el 13 de junio de 2022 se envió comunicación a la deudora para que notificarle la no prorroga del contrato de arrendamiento debido a su incumplimiento y se le hace solicitud de restitución del inmueble, sin que a la fecha haya procedido a desocuparlos y/o ponerse al día con los cánones adeudados.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto No. 2169 del 26 de agosto de 2022, donde se ordenó la notificación a la demandada y se advirtió que no podría ser oída si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación de la demandada del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 29 de agosto de 2023, a través de correo electrónico que le envió la apoderada de

la demandante, de conformidad con lo señalado por la Ley 2213 de 2022, quien dentro de los términos legales no contestó 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 Sumario, 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 y cuotas de administración de los periodos comprendidos entre febrero de 2021 hasta el mes de agosto de 2022.

La arrendadora 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) Cuando 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 presente asunto, la parte actora señala que la demandada no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, 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 inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia apareja 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, con relación a los inmuebles: local comercial # 296, localizado en el segundo piso del centro comercial LaPasarela, Garaje #75 localizado en el segundo sótano del Centro comercial LaPasarela y el Deposito # 87 localizado en el segundo sótano del Centro comercial LaPasarela, ubicado en la Avenida 5 AN # 23 DN – 68 de la ciudad de Cali, identificados con matrículas inmobiliarias No. 370-332116, 370

– 331689 y 370-331778, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; celebrado entre INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y AGROPECUARIAS S.A. "INFINAGRO S.A", con Nit 890.320.759-3, como arrendadora y TECNOLOGIA PORTABLE S.A.S, con Nit 900.730.158-1 en calidad de arrendataria cesionaria.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada TECNOLOGIA PORTABLE S.A.S, con Nit 900.730.158-1 en calidad de arrendataria cesionaria, restituir los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y AGROPECUARIAS S.A. "INFINAGRO S.A", con Nit 890.320.759-3, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense por secretaría, conforme lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.160.000,00 Mcte, a cargo de la parte demandada 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, 30 DE OCTUBRE DE 2023

En Estado No. 186 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario