



RAD: 76001400302820200057100
REF: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE LOCAL COMERCIAL
DTE: LUCY COLOMBIA TORO SANTA
APD: GIOVANNI SÁNCHEZ ESPINOSA
CORREO: giovannisanchezespinosa94@gmail.com
DDO: NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA
As

SENTENCIA No. 015
JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE SANTIAGO DE CALI

Junio dieciséis (16) de dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso Verbal Sumario de Restitución de Establecimiento de Local Comercial promovido por LUCY COLOMBIA TORO SANTA contra NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA.

II. ANTECEDENTES

2.1.- Relata el actor que su agenciada señora LUCY COLOMBIA TORO SANTA en calidad de propietaria y arrendadora, celebró el día 01 de febrero de 2017 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, con el señor NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA en su condición de arrendatario, Contrato, cuya vigencia se fijó en el término de un año, iniciando desde el 01 de febrero de 2017, el canon mensual se acordó en la suma de \$370.000 pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros cinco días de cada mes, y se pactó incrementar cada año de prolongación del contrato en un porcentaje igual al 15% calculado sobre el valor del precio inicial del canon, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 39 No. 10 A-125 de la Ciudad de Cali, el cual se encuentra actualmente ocupado por el arrendatario.

2.2.- Manifiesta el extremo activo que, la parte demandada incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha de presentación de esta demanda, los cánones de arrendamiento causados de la siguiente manera:

AÑO	MES	FECHA (día/mes/año)	VALOR
2018	FEBRERO	14/02/2018	\$370.000
	NOVIEMBRE	15/11/2018	\$370.000

2019 CON INCREMENTO DEL 13.5%	ABRIL	05/04/2019	\$420.000
	MAYO	05/05/2019	\$150.000
	MAYO	07/05/2019	\$200.000
	MAYO	09/05/2019	\$50.000
	ENERO	30/01/2020	\$420.000
2020 CON INCREMENTO DEL 4%	FEBRERO	26/02/2020	\$437.000
	MAYO	25/05/2020	\$ 437.000
	MAYO	30/05/2020	\$100.000
	JUNIO	30/06/2020	\$437.000
	JULIO	29/07/2020	\$437.000
	JULIO	20/07/2020	\$100.000
	JULIO	30/07/2020	\$100.000
	SEPTIEMBRE	26/09/2020	\$437.000
	SEPTIEMBRE	28/09/2020	\$100.000

2.3.- A causa de los constantes incumplimientos en el pago puntual del canon de arrendamiento, la arrendadora dio por terminado el contrato de arredramiento, circunstancia que comunicó al arrendatario mediante escrito fechado el día 30 de octubre de 2019, reiterado mediante escrito fechado en día 23 de enero de 2020.

2.4.- Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento citado, y, en consecuencia, se ordene la restitución del local comercial a su favor.

2.5.- Previa inadmisión de la demanda, y al subsanarse los defectos indicados, se profiere auto admisorio de la misma, mediante el cual se ordenó la notificación de la parte demandada. Acto que se cumplió después de varios intentos que no fueron acogidos por esta célula judicial, al presentar marcadas inconsistencias.

2.6.- Es así como mediante auto de sustanciación No. 024 del 20 de enero de 2023, este Despacho dispuso delantadamente, **(i)** tener en cuenta como dirección de la parte demandada la CARRERA 39 No. 10 A- 125 PRIMER PISO LOCAL 01 MUNDO SISTEMAS; **(ii)** REQUERIR a la parte actora para que aporte certificación del servicio de mensajería postal donde se constate que la persona que se rehúsa a recibir la comunicación es el aquí demandado, para así dar aplicación al inciso segundo del numeral 4 del artículo 291 del C.G.P, o en su defecto, se intente nuevamente la notificación a la parte pasiva.

2.7.- Atendiendo tal requerimiento, fue allegada por la parte actora la respectiva certificación expedida por el Representante legal de Express Email., de donde se desprende que el día 04 de noviembre de 2022 con el fin de agotar la notificación personal contemplada en el artículo 291 del CGP., y el día 07 de diciembre de 2022, la notificación por aviso de conformidad con lo dispuesto en el 292 de la misma obra, hace constar que

su agente notificador que al momento de hacer la entrega es atendido personalmente por el notificado reconociéndole ser él el destinatario, pero se negó a recibir la notificación, por lo que su notificador procedió a dejarla en el lugar de destino y emitiendo la respectiva constancia de ello.

2.8.- Agotadas las gestiones pertinentes ya mencionadas, se tiene que fue agotada la notificación del demandado de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso, el día 04 de noviembre de 2022 y la notificación por aviso de que trata el artículo 292 de la citada obra el día 07 de diciembre de 2022, sin que el extremo pasivo, durante el término que legalmente disponía, se opusiera a los hechos y pretensiones del libelo genitor.

2.9.- El extremo demandado no demostró el pago de los cánones que se le endilgan en mora de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del parágrafo 2 del art. 384 del mismo campo normativo.

2.10.- Agotado el trámite de la instancia y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, en tales circunstancias, este Despacho, dispuso pasar el presente proceso para que se profiera la sentencia respectiva de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, si tenemos en cuenta que la parte pasiva no se opuso a los hechos, ni a las pretensiones de la demanda.

III- CONSIDERACIONES

A- PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídica procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse, requerimientos que se cumplen en este caso por cuanto la demanda cumple con las exigencias formales consagradas en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, este Despacho es competente para resolver de mérito las pretensiones reclamadas en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble y las partes son personas naturales y están capacitadas para comparecer al proceso, en virtud de lo anterior y al no evidenciarse vicio capaz de generar sentencia inhibitoria ni de anular lo actuado, se procede a decidir de fondo.

B- LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa se erige como un presupuesto sustancial de la sentencia de mérito, es así como por activa se encuentra en la persona en la cual radica el derecho reclamado y por pasiva está en cabeza de quien se puede reclamar la obligación correlativa, en el caso específico que nos ocupa la señora LUCY COLOMBIA TORO SANTA pretende recuperar el uso y goce del local comercial que dio en arrendamiento al señor NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA y este por su parte es el llamado a restituirlo cuando se presenta la causal invocada en la demanda, en consecuencia la demandante en el caso de autos es quien está autorizada para demandar y el extremo

pasivo a quien se le debe exigir el cumplimiento de la obligación, lo que se prueba con el contrato que sustenta la demanda.

Ahora bien, es preciso traer a colación el art. 384 del Código General del Proceso, que dice: " Restitución de Inmueble Arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas: Parágrafo 1°. - Demanda y traslado. 1°. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario...o prueba testimonial siquiera sumaria".

Cumpliendo con esa carga procesal la parte actora anexó a la demanda el contrato mediante el cual dio en arrendamiento un bien inmueble ubicado en la Carrera 39 No. 10 A-125 de la Ciudad de Cali, por el término de un año, pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$370.000 pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros cinco días de cada mes, y se pactó incrementar cada año de prolongación del contrato en un porcentaje igual al 15% calculado sobre el valor del precio inicial del canon, acuerdo de voluntades celebrado entre los anteriormente mencionados. se advierte que la destinación del inmueble materia de dicho negocio jurídico, es su utilización para local comercial.

Al respecto es atinado indicar que el estatuto mercantil hace referencia al contrato de arrendamiento en el capítulo correspondiente al establecimiento de comercio, particularmente los artículos 518 a 524 del citado compendio, los cuales hablan de inmuebles ocupados para establecimientos de comercio.

Si bien es cierto que las normas del Código de Comercio antes descritas no tratan de una manera prolija y coherente el negocio jurídico de arrendamiento, tampoco puede perderse de vista que al tenor del Art. 2º del C. de Co., los vacíos que existan en la regulación de esta categoría de contrato comercial deben ser llenados por la normatividad civil, al decir: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicaran las disposiciones de la legislación civil".

En este orden de ideas, habrá de decirse entonces que el contrato de arrendamiento de locales comerciales se encuentra regulado, en lo que tiene qué ver con su estructura, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil, y adicionalmente por las reglas del Código de Comercio, siendo estas aplicables de manera preferente a las del estatuto civil.

Sentado lo anterior, tiense entonces que la controversia suscitada en torno al contrato de arrendamiento de local comercial, debe examinarse a la luz de las normas comerciales, y en lo no regulado por éstas, por las disposiciones que sobre la materia trae nuestro Código Civil.

En virtud de ese contrato de arrendamiento y según lo explica el artículo 1973 del Código Civil colombiano, dos partes se obligan entre sí, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado, mientras dure el contrato, es así como el demandante honrando su compromiso contractual hizo entrega del bien al demandado, pero este incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento ya descritos en esta sentencia, en el punto 2.2 del acápite de los antecedentes, es decir, que para cuando se presentó la

demanda en noviembre del año 2020, se encontraba en mora en el pago de varios cánones de arrendamiento.

Por sabido se tiene que la mora es un estado de incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, que para el caso del contrato de arrendamiento se predica de cada uno de los cánones causados durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida, en voces del art. 1626 del CC, incurre en mora quien no realiza el pago, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta.

Por su parte el artículo por su parte el 1627 del C.C. prevé que el pago se hará de conformidad con la obligación, el 2002 que el pago del precio o renta debe efectuarse en los periodos estipulados, el 1602 de la misma obra prescribe que celebrado el contrato este se constituye en ley para las partes por lo que la inobservancia de alguna de sus cláusulas se traduce en incumplimiento, siendo esa una casual para darlo por terminado, en armonía con tales disposiciones el art. 9o. Numeral 1o. De la Ley 820 de 2003 establece el deber del arrendatario de pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato y en el lugar convenido, en consonancia con lo expuesto el art. 22 numeral 1o. De la misma ley dispone que el incumplimiento a esos deberes genera la terminación del contrato por parte del arrendador.

Frente a lo anterior el proceso da cuenta que el demandado, en calidad de arrendatario, fue notificado del auto admisorio de la demanda conforme a lo estipulado en el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, y durante el término que tenía para oponerse a los hechos y pretensiones de la demanda, guardó silencio, lo que se traduce en que la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación del arrendador demandante por cuanto no fue desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago, y por cuanto durante el término que tenía para oponerse a los hechos y pretensiones de la demanda, guardó silencio (art. 167 CGP).

Como corolario de lo discurrido se concluye que se presenta incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento por parte del demandado NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA, en consecuencia, se accederá a la pretensión de TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre las partes en este proceso y de conformidad con el numeral 3o. Del artículo 384 del CGP, se ordenará la restitución del bien a la parte demandante.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo anterior, el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Santiago 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 del local comercial ubicado en la en Carrera 39 No. 10 A-125 de la Ciudad de Cali, siendo arrendador LUCY COLOMBIA TORO SANTA, y arrendatario NORMAN ALBERTO MORENO FILIGRANA.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a **LUCY COLOMBIA TORO SANTA**, el citado inmueble, consistente en un local comercial, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, por secretaría librese el Despacho Comisorio a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES** con conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios de esta ciudad (Acuerdo PCSJA20-11650), para que procedan en conformidad.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. TÁSENSE por secretaría.

CUARTO: SEÑÁLESE como agencias en derecho la suma de \$230.000,00

Notifíquese y cúmplase,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL

SECRETARIA

En Estado No. **110** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: JUNIO 27 2023

Ángela María Lasso
La Secretaria