



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.210.1799), MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, para lo que estime proveer.
Bucaramanga, 1 de abril 2022.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, primero de abril de dos mil veintidós.

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde dentro de esta demanda **VERBAL SUMARIA (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)** radicada bajo el N° **68-001-40-03-005-2020-00375-00**, promovida por los **Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.210.1799), MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)**, en contra de **MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)**.

1. DE LOS MOTIVOS PARA DICTAR SENTENCIA ESCRITA.

Revisado el trámite surtido dentro del presente trámite se tiene que:

- 1) Se está frente a una demanda en forma, la cual cumple con los requisitos establecidos en los Arts. 82, 83, 84, 375 y ss del CGP;
- 2) En la presente Litis, las partes son personas habilitadas para actuar y comparecer al proceso;
- 3) Este despacho es competente para conocer del presente trámite por la cuantía, la vecindad de las partes y el lugar de cumplimiento de la obligación;
- 4) Existe legitimación en la causa por activa, así como por pasiva;
- 5) Se satisface el derecho de postulación consagrado en el Art. 73 del CGP;
- 6) Conforme a lo establecido en el artículo 132 del CGP (**control de legalidad**), en el presente asunto no se advierten vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso.

Ahora bien, en lo que respecta al material probatorio ofertado por las partes, se tienen que aquel es suficiente para dirimir la cuestión en términos de las excepciones planteadas, razón por la cual se hace innecesario surtir el interrogatorio a las partes o el recaudo de testimonio alguno como así se indicó en auto de **23 de marzo de 2022**. En otras palabras, dado lo particular de la litis, las probanzas se han de centrar en exclusiva a la documental aportada.

Puestas así las cosas, por economía procesal y atendiendo lo preceptuado en el inciso 3º, numeral 2º del Art. 278 del CGP, se reitera la viabilidad el **dictar sentencia anticipada de manera escrita**, lo cual está en consonancia con las estrategias llamadas a aplicar para evitar el contagio y propagación de la COVID-19 en el territorio nacional, encontrándose conforme a lo dispuesto en el **Acuerdo PCSJA20-11517 de 15 de marzo de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura** y los demás que le han precedido, siendo que en casos puntuales como el que aquí llama, debe dársele la mayor celeridad a la resolución de la litis.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.210.1799), MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

SÍNTESIS DEL LITIGIO

2. DE LA DEMANDA.

A través de apoderado judicial, los **Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.210.1799), MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)**, presentaron demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado respecto del local comercial ubicado en la **carrera 27 N° 18-45 del Municipio de Bucaramanga**.

Lo pretendido en la demanda en cuestión se contrae a:

“(…)

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 27 No. 18 – 45 de la ciudad de Bucaramanga y celebrado el 12 de agosto de 2015 con vigencia desde el 20 de agosto de 2015 entre JOSE DEL CARMEN VALDIVIESO como arrendador y MEIHUA XUE, quien es mayor de edad, su domicilio es la ciudad de Bucaramanga y se identifica con la cedula de Extranjería No. 298.868, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, los cuales ha venido pagando de manera morosa.
2. Se condene a la demandada a restituir al demandante, el inmueble ubicado local comercial ubicado en la carrera 27 No. 18 – 45 de la ciudad de Bucaramanga.
3. Que no se escuche a MEIHUA XUE, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones señalados como adeudados en el presente proceso y los demás que se causen.
4. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de los herederos y actuales propietarios del inmueble, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

(…)”

Los hechos en los cuales se sustenta lo pretendido la parte demandante son los siguientes:

1. El 12 de agosto de 2002, el señor JOSE DEL CARMEN VALDIVIESO AYALA, celebra contrato de arrendamiento con la señora MEIHUA XUE, por el término de un año, iniciando el día 20 de agosto de 2002, finalizando el día
2. El inmueble de la referencia mediante escritura pública No. 1558 DEL 07-11-2002 NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA la nuda propiedad se transfirió a sus hijos los señores CARMEN CECILIA LUNA VALDIVIESO, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.303.717, JAIRO ENRIQUE LUNA VALDIVIESO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.258.844, MARIO HUMBERTO LUNA VALDIVIESO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.210.179, MARTHA LIGIA LUNA VALDIVIESO, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.352.137 y ROSA LILIANA LUNA VALDIVIESO, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.488.881



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.):
CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

- El 5 de noviembre de 2017 falleció el señor JOSE DEL CARMEN VALDIVIESO AYALA, fecha en la cual se extinguió el usufructo a favor del Señor Valdivieso Ayala.
- El contrato tenía término de un (1) año desde el 20 de agosto de 2002 hasta el 19 de agosto de 2003 y se ha venido prorrogando automáticamente desde dicha fecha.
- El canon de arrendamiento pactado en el año 2002 fue por la suma de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MENSUALES (\$1.250.000,00).
- Dentro de la cláusula décima del contrato vigente entre las partes, se pactó el incremento anual del 8% cada doce (12) meses de ejecución del contrato.
- En virtud de dicha cláusula el canon de arrendamiento ha debido ajustarse de la siguiente manera:

PERIODO		CANON
20/08/02	19/08/03	\$ 1.250.000
20/08/03	19/08/04	\$ 1.350.000
20/08/04	19/08/05	\$ 1.458.000
20/08/05	19/08/06	\$ 1.574.640
20/08/06	19/08/07	\$ 1.700.611
20/08/07	19/08/08	\$ 1.836.660
20/08/08	19/08/09	\$ 1.983.593
20/08/09	19/08/10	\$ 2.142.280
20/08/10	19/08/11	\$ 2.313.663
20/08/11	19/08/12	\$ 2.498.756
20/08/12	19/08/13	\$ 2.698.656
20/08/13	19/08/14	\$ 2.914.549
20/08/14	19/08/15	\$ 3.147.713
20/08/15	19/08/16	\$ 3.399.530
20/08/16	19/08/17	\$ 3.671.492
20/08/17	19/08/18	\$ 3.965.211
20/08/18	19/08/19	\$ 4.282.428
20/08/19	19/08/20	\$ 4.625.023

- La arrendataria nunca ha cumplido con su obligación de cancelar el canon en la forma estipulada y pactada en el contrato de arrendamiento, tal como se evidencia en el siguiente cuadro:

PERIODO DEL AÑO	VALOR DEL ARRIENDO CONCELADO POR LA ARRENDATARIA X MES	PROYECCION DE AUMENTO SEGÚN CONTRATO 8%
2002	\$ 1.250.000	\$ 1.250.000
2003	\$ 1.250.000	\$ 1.350.000
2004	\$ 1.330.000	\$ 1.458.000
2005	\$ 1.400.000	\$ 1.574.640
2006	\$ 1.400.000	\$ 1.700.611
2007	\$ 1.480.000	\$ 1.836.660
2008	\$ 1.580.000	\$ 1.983.593
2009	\$ 1.700.000	\$ 2.142.280
2010	\$ 1.800.000	\$ 2.313.663
2011	\$ 2.050.000	\$ 2.498.756
2012	\$ 2.350.000	\$ 2.698.656
2013	\$ 2.500.000	\$ 2.914.549
2014	\$ 2.500.000	\$ 3.147.713
2015	\$ 2.800.000	\$ 3.399.530
2016	\$ 2.950.000	\$ 3.671.492
2017	\$ 3.100.000	\$ 3.965.211
2018	\$ 3.348.000	\$ 4.282.428
2019	\$ 3.348.000	\$ 4.625.023

- Las diferencias de lo consignado anualmente a lo que realmente debe ascienden a la suma de CIENTO CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M.C. (\$104.121.656,00) desde el inicio del contrato hasta la fecha de la presentación de la demanda.

Palacio de Justicia de Bucaramanga
 Oficina 241, Telefax: 6520043 Ext: 4050
j05cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

“(…)

- 1. DECLARAR LA NULIDAD** de las actuaciones acontecidas a partir de la ejecutoria del auto que admite la demanda, de fecha seis (06) de octubre de dos mil veinte (2020), conforme a lo expresado en la parte motiva.
- 2. TENER A LA DEMANDADA NOTIFICADA POR CONDUCTA CONCLUYENTE**, conforme a lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 301 del Código General del Proceso. Remitir al correo electrónico de la demandada el enlace mediante el cual puede acceder al expediente digital del proceso.

(…)”

La demandada ejerció su derecho de defensa y contradicción en tiempo. Frente a los hechos de la demanda dijo ser ciertos del primero al sexto, así como el doce, en cuanto al séptimo manifestó que aquel no es un hecho sino una hipótesis o suposición, agregando que los incrementos fueron consentidos por las partes, en algunas oportunidades por escrito y en otras verbalmente y *“nunca en vida del señor **JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO AYALA**, existieron requerimientos, cobros, reclamaciones de ninguna naturaleza sobre el valor o el momento del pago del canon. Por lo tanto, no es cierto que esos sean los valores del contrato”*.

Respecto de los hechos octavo, noveno y décimo, señaló la parte demandada no ser ciertos, puesto que la arrendataria no incumplió el contrato respecto el pago, pues fue con ocasión a la emergencia por la COVID-19 que se generó *“una situación involuntaria de fuerza mayor, que impide, y justifica el pago retrasado del arrendamiento y que será objeto de excepción”*. Conforme a ello, sostiene la demandada que las operaciones matemáticas no corresponden a la realidad y que los aquí demandantes desconocen sobre las negociaciones que el arrendador pactaba regularmente con la arrendataria. El undécimo hecho de la demanda considera que es parcialmente cierto, siendo que se configura un caso fortuito producido por la naturaleza como lo es la epidemia mundial causada por la COVID-19 que afectó la atención en el restaurante que funciona en el local objeto de restitución.

La parte demandada elevó las siguientes excepciones:

- “FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO”**, las cuales se encuentran señaladas en el artículo 64 del Código Civil. Puntualiza que el restaurante que opera en el inmueble arrendado tiene actualmente limitantes, por lo que no ha sido posible abrir el comedor de manera regular, limitándose a atender ventas en la modalidad de domicilio o compra por ventanilla.
- “IMPREVISIÓN”**; centrada en que las actuales circunstancias le generan a la demandada la posibilidad de efectuar el pago oportuno, pero no el de pagar completamente los arrendamientos.
- “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN”**. Referida a que desde el inicio de la pandemia a tiempo presente, se han realizado los siguientes pagos:



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.):
CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

PERIODO	ABONO	SALDO	TOTAL
abr-20		\$ 3.348.000	\$ 3.348.000
may-20		\$ 3.348.000	\$ 3.348.000
jun-20		\$ 3.348.000	\$ 3.348.000
jul-20	\$ 2.800.000	\$ 548.000	\$ 3.348.000
ago-20	\$ 2.500.000	\$ 848.000	\$ 3.348.000
sep-20	\$ 2.500.000	\$ 1.115.840	\$ 3.615.840
oct-20	\$ 2.800.000	\$ 815.840	\$ 3.615.840
nov-20	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
dic-20	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
ene-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
feb-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
mar-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
abr-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
may-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
jun-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
jul-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
ago-21	\$ 3.000.000	\$ 615.840	\$ 3.615.840
sep-21	\$ 3.905.107		\$ 3.905.107
oct-21	\$ 3.905.107		\$ 3.905.107
nov-21	\$ 3.905.107		\$ 3.905.107
SALDO		\$ 19.530.080	

- d) **“BUENA FE DEL ARRENDATARIO”**, sustentada en que la arrendataria ha pagado parcialmente las obligaciones contractuales, con buen gesto y sacrificio. El no pago del arriendo no ha sido un comportamiento malintencionado sino meramente circunstancial.
- e) **“ACUERDO PARCIAL SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO EXISTENTES”**, referente a que las partes pactaron un valor distinto al contractual. Y para julio de 2005, el arrendador certificó que el arrendamiento era \$1.340.000. En marzo de 2006 se cambió la cuenta en la cual debían ser consignados los cánones de arrendamiento y en mayo de 2020 la arrendadora encargada informó y reiteró que el arriendo para el año 2020 correspondía a \$3.348.000, cifra sobre la cual se debe establecer las operaciones sobre las cuales se regula el contrato de arrendamiento.

5. RÉPLICA DE LA PARTE EJECUTANTE

De la excepción propuesta se le corrió traslado al extremo activo, quien al respecto expuso en términos sucintos que:

- a) No prueba la parte demandada que haya realizado el pago por concepto de cánones de arrendamiento de acuerdo con lo supuestamente planteado, desconociendo la



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.):
CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.210.1799), MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

obligación clara que contine el contrato de arrendamiento suscrito, en donde se indica que el incremento anual será del 8%.

- b) Es evidente en la liquidación actualizada aportada al despacho el 16 de noviembre de 2021 que, la demandada realizaba los pagos a su acomodo desde enero de 2020, lo cual no concuerda con la emergencia sanitaria, ya que aquella fue declarada en marzo de 2020, tal como se evidencia en el siguiente cuadro con el 8% del aumento pactado:

MES	PROYECCION	ABONO	SALDO
ENERO 2020	\$4.995.024	\$3.348.000	\$1.647.024
FEBRERO 2020	\$4.995.024	\$3.348.000	\$1.647.024
MARZO 2020	\$4.995.024	\$3.348.000	\$1.647.024
ABRIL 2020	\$4.995.024	-	\$4.995.024
MAYO 2020	\$4.995.024	-	\$4.995.024
JUNIO 2020	\$4.995.024	-	\$4.995.024
JULIO 2020	\$4.995.024	\$2.800.000	\$2.195.024
AGOSTO 2020	\$4.995.024	\$2.500.000	\$2.495.024
SEPTIEMBRE 2020	\$5.394.626	\$2.500.000	\$2.894.626
OCTUBRE 2020	\$5.394.626	\$2.800.000	\$2.594.626
NOVIEMBRE 2020	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
DICIEMBRE 2020	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
ENERO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
FEBRERO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
MARZO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
ABRIL 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
MAYO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
JUNIO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
JULIO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
AGOSTO 2021	\$5.394.626	\$3.000.000	\$2.394.626
SEPTIEMBRE 2021	\$5.826.196	\$3.000.000	\$2.826.196
OCTUBRE 2021	\$5.826.196	\$4.810.214	\$1.015.982
TOTAL ADEUDADO POR CONCEPTO DE CAPITAL			\$57.893.882

Frente a las excepciones de fondo indicó la parte actora:

- a) **“FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO”**. Dicha excepción no está llamada a prosperar, siendo que el incumplimiento de la demandada comenzó antes de la pandemia, por lo que la es evidente que dicha situación no se encuentra configurada. Dicho ello, no se exime de responsabilidad a la demanda al pago completo de los cánones de arrendamiento, en virtud de lo estipulado en el contrato.
- b) **“IMPREVISIÓN”**. Dicha excepción no está llamada a prosperar siendo que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento se dio antes de la declaratoria de emergencia sanitaria por COVID-19.
- c) **“PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN”**. Dicha excepción no está llamada a prosperar ya que, si bien se han realizado abonos y pagos incompletos por parte de la demandada, lo realmente adeudado no es la suma indicada en la presente excepción sino la suma de \$57.893.882.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

- d) **“BUENA FE DEL ARRENDATARIO”**, Dicha excepción no está llamada a prosperar como quiera que no se evidencia la supuesta buena fe, incluso en la contestación se trata de convencer que el incumplimiento del pago completo del canon de arrendamiento se derivó de la emergencia sanitaria, siendo que aquel se venía dando con anterioridad.
- e) **“ACUERDO PARCIAL SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO EXISTENTES”**, Dicha excepción no está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que en ningún momento se pactó una disminución del valor a pagar por concepto de canon de arrendamiento, solo una facilidad de pago a futuro en el momento en el que la demandada ya hubiese podido establecer mejor su negocio y recuperar sus ventas. Pretende la parte demandada tergiversar la carta remitida a ella por MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA EN MAYO DE 2020, cuando refiere que el valor estipulado como canon era \$3.348.000, siendo que ello obedecía a un acuerdo de pago que: primero nunca cumplió y; segundo, posteriormente debía realizar el pago de la suma restante.

6. DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS.

En auto de **23 de marzo de 2022** se decretó la práctica de pruebas y dispuso dictarse sentencia escrita, dado que es suficiente el material probatorio ofertado por las partes el obrante al expediente para dirimir la cuestión en términos de las excepciones de fondo planteadas.

7. ALEGATOS FINALES

Las partes no presentaron alegatos finales.

CONSIDERACIONES

Previo al estudio de fondo, se debe advertir que en el proceso NO se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado; los presupuestos procesales son convergentes; presente está la legitimación por activa y pasiva, lo que imprime viabilidad a un pronunciamiento de fondo para cuyo efecto se invoca el artículo 230 de la Constitución Política, teniendo en cuenta además que este proceso ha seguido los cauces trazados por el Legislador.

El artículo 278 del código General del Proceso a fin de garantizar los principios bajo los cuales debe regirse el trámite de los procesos que nacieron en vigencia de la ley 1564 de 2012, dispone que hay ciertas ocasiones en las cuales debe el juez dictar sentencia anticipada en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias. En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”
Subrayas y negrilla fuera del texto.

En consideración a que no existen pruebas por practicar dentro del presente trámite, pues los documentos allegados por cada una de las partes permiten tener certeza sobre la situación a resolver dentro de la presente Litis, es del caso en estricto cumplimiento del deber que recae sobre los operadores judiciales, dictar sentencia cuando alguna de las tres hipótesis del Art. 278 del CGP se cumple.

8. DEL CASO Y SU SOLUCIÓN

En tal sentido, a fin de desarrollar lo pertinente, sea recordar que el Código Civil Colombiano consagra en su artículo 1494 la fuente de las obligaciones así:

ARTÍCULO 1494. FUENTE DE LAS OBLIGACIONES. *Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.*

Entonces, con base en la norma citada, se tiene que las obligaciones pueden surgir del concurso de voluntades de dos o más personas, como en los contratos en el cual se incluye los que versan sobre el arrendamiento de bienes inmuebles. Al respecto, el mismo compendio normativo, estipula en su artículo 1602, que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Entre tanto, ha de entenderse como contrato de arrendamiento de local comercial, aquel en el que una parte llamada **arrendador**, le concede a otro llamado **arrendatario**, el goce y disfrute de un inmueble con destinación comercial, a cambio del pago como contraprestación de un precio o renta. Es en razón a las actividades mercantiles que se desarrollan en el bien inmueble, de donde se extrae la naturaleza del contrato.

Ahora bien, tratándose de contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados para Actividades Comerciales, aquellos no están bajo el imperio de norma especial alguna, estando su estructura reglada por lo dispuesto en tal sentido en el Código de Comercio y las normas comunes previstas en el Código Civil.

Así las cosas, revisado el contrato de arrendamiento arrojado por la parte actora, encuentra este estrado judicial que aquel reúne las características de este tipo de contratos como son el ser:

- a) Bilateral, por cuanto ambas partes de manera recíproca se obligan;
- b) Oneroso, ya que a cambio del goce de la cosa arrendada se paga un precio;
- c) Conmutativo, en cuanto existe equivalencia en las prestaciones mutuas;
- d) Consensual, ya que no está sujeto a formalidades especiales;



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

e), De tracto sucesivo, ya que no se cumple en un solo momento, sino que se prolonga en el tiempo; y

f) De administración, en tanto que quien funge como arrendador no se sustrae de la pertenencia de la cosa arrendada.

Adicionalmente, es de resaltar que en el referido “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL**”, específicamente se determinó:

- La voluntad inequívoca de celebrar el arrendamiento del **local comercial** ubicado en la **carrera 27 N° 18-45 del Municipio de Bucaramanga. JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.)** en calidad de arrendador y como arrendataria **MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)**.
- El valor del canon mensual del arrendamiento, establecido a **21 de agosto de 2002** fue la suma de \$1.250.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros 5 días de cada periodo.
- La arrendataria se obligó a efectuar el pago por mensualidades anticipadas.
- Se pactó un reajuste anual de los cánones de arrendamiento equivalente al 8%, que podría ser suplido por el mutuo acuerdo de las partes.

Ahora bien, la consabida emergencia sanitaria acaecida por el COVID-19 y las alteraciones que conllevó en el normal desarrollo de los negocios, conllevó a que el Gobierno Nacional dictase una serie de Decretos como lo es el 579 de 2020, centrado en que arrendador y arrendatario lograra acuerdos especiales para lograr el pago de los cánones de arrendamiento causados, pero únicamente desde el 15 de abril al 30 de junio de 2020, sin que significase ello que las medidas adoptadas de manera alguna suspendiesen el pago de los arriendos, tan es así que aquellos en condiciones de pagar han debido honrar sus obligaciones. Y de no llegarse a acuerdo alguno, ciertamente el arrendatario está obligado al pago de la totalidad de los cánones mensuales.

Por su parte, el Decreto 797 de 2020 que restringió el funcionamiento de ciertas actividades económicas, le otorgó al arrendatario la posibilidad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, siempre y cuando estuviese al día con el pago de los cánones, reduciendo el pago de la cláusula penal pactada a un tercio. Más no así de manera alguna exoneró el pago de los cánones de arrendamiento causados.

Dicho lo anterior, habiéndose presentada la presente demanda el 11 de septiembre de 2020, a efectos de la prosperidad o no de las excepciones planteadas, resulta determinante el hecho que la arrendataria no ha podido ponerse al día con la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados, hasta el punto de que ella admite en el escrito de contestación deber la suma de \$19.530.080. Sobre este particular, valga mencionar que no es objeto de este proceso determinar el monto exacto de la suma adeudada, pues ello ha de ventilarse a instancia de su respectivo proceso ejecutivo.

En es orden de ideas, claramente se esta frente a un caso donde las excepciones paletadas de “FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO”, “IMPREVISIÓN”, “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN” Y “BUENA FE DEL ARRENDATARIO”, están llamadas a dar al traste, puesto que como se ha mencionado en precedencia, la pandemia no es óbice para el no pago de los cánones de arrendamiento adeudados y mucho menos puede limitar de manera



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.): CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

alguna el ejercicio que le asiste a la parte arrendadora de solicitar la restitución del inmueble cuando la mora es su causal. En cuanto a la excepción denominada “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN”, también esta llamada a ser declarada como no probada, pues no siendo este un proceso de corte ejecutivo, aquella no tiene la virtualidad de evitar el derecho que el asiste a la parte demandante de que se de por terminado el contrato de arrendamiento por mora en los cánones de arrendamiento. Amén de lo anterior, lo dicho por la parte demandada en tal excepción da cuenta de no encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

En cuanto a la excepción de “ACUERDO PARCIAL SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO EXISTENTES” se habrá de declarar también no probada, con ocasión a que al plenario no se arrimo puebla alguna que de fe de haberse establecido un acuerdo entre arrendador y arrendataria que conllevara al no pago en tiempo de los cánones de arrendamiento estipulados.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. **DECLARAR** no probada la excepción denominada las excepciones paletadas de “FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO”, “IMPREVISIÓN”, “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN”, “BUENA FE DEL ARRENDATARIO” “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN” y “ACUERDO PARCIAL SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO EXISTENTES”, propuesta por **MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.
2. **DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento base de demanda, celebrado con ocasión del inmueble ubicado en la **Carrera 27 N. 18 –45 del Municipio de Bucaramanga**; dado el incumplimiento de la demandada con ocasión al impago del reajuste de los cánones de arrendamiento generados.
3. **ORDENAR EL LANZAMIENTO** de la parte demandada **MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)** del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 27 N. 18 –45 del Municipio de Bucaramanga.
4. **ORDENAR** a la parte demandada **MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)**, que en un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutora de esta providencia, restituya voluntariamente a la parte demandante la tenencia del referido bien inmueble.
5. Vencido el término otorgado sin que la parte demandada restituya el inmueble objeto de litis, habrá de ordenarse lo correspondiente para la realización de la diligencia de restitución del inmueble, previa manifestación de la parte actora sobre la no entrega del bien.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO: VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO)
RADICADO: 68-001-40-03-005-2020-00375-00
DEMANDANTE: Herederos determinados del señor JOSÉ DEL CARMEN VALDIVIESO (q.e.p.d.):
CARMEN CECILIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.303.717), JAIRO ENRIQUE
VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 91.258.844), MARIO HUMBERTO VALDIVIESO
LUNA (C.C. N° No. 91.210.1799, MARTHA LIGIA VALDIVIESO LUNA (C.C. No.
63.352.137) Y ROSA LILIANA VALDIVIESO LUNA (C.C. No. 63.488.881)
DEMANDADO: MEIHUA XUE (C.E. No. 298.868)

6. CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandada. **TÁSENSE** por
secretaría. Las Agencias en Derecho se tasan en la suma de **\$1.000.000** a favor de
la parte demandante y en contra de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ELÍAS BOHÓRQUEZ ORDUZ
Juez

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el
Estado No **59**. Fijado a las 8: a.m. del día **4 de abril de 2022** en el
estado electrónico disponible en la web de la Rama Judicial en el
respectivo enlace de este estrado judicial.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
SECRETARIO