



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA 089

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
ACCIONANTE	LAURA MARÍA CAJIAO GONZÁLEZ C.C. 1.019.060.605
ACCIONADOS	JORGE ESCALANTE ALVAREZ C.C. 16.699.406 MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ C.C. 31.939.208
RADICACIÓN	76-001-40-03-001 / 2020-00098-00

Santiago de Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones de la demandante LAURA MARÍA CAJIAO GONZÁLEZ y los demandados JORGE ESCALANTE ALVAREZ y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA, con fundamento en el Contrato de Arrendamiento celebrado el 01 de marzo de 2007 sobre los siguientes bienes:

LOCAL COMERCIAL LOCALIZADO EN LA AVENIDA 9 NORTE No. 13 - 76 DEL BARRIO GRANADA DE CALI, (ANTES AVENIDA 8 A NORTE No. 13-58, 13-60, 1376); QUE COMPRENDE EL PRIMER Y SEGUNDO DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-581056 Y NÚMERO PREDIAL B-013800010000-72 Y PREDIAL NACIONAL 760010100020700220001000000001.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

HECHOS Y PRETENSIONES.

El día 01/03/2007, la señora GLORIA MARIA LLOREDA DE GONZALEZ, suscribió un contrato de arrendamiento por el término de 5 años con los señores JORGE ESCALANTE ALVAREZ, como arrendatario y la señora MONICA DEL PILAR ARAÚJO RODRIGUEZ, como coarrendataria.

En la cláusula Cuarta, se pactó que para los primeros 12 meses, el valor del canon mensual de arrendamiento sería la suma de \$ 3.500.000, suma que debería ser cancelada en los primeros 5 días de cada mes.

Se pactó que el local arrendado se destinará exclusivamente para el uso de restaurante bar-motivo por el cual no se podrá darle un uso distinto, ni cederlo ni subarrendarlo.



correo del juzgado j12ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

El señor JORGE MARIO CAJIA LLOREDA, en calidad de arrendador sustituyó a la señora Gloria Lloreda de González y por escrito de fecha 01/01/2013, cedió, endosó y traspaso a la señora LAURA MARÍA CAJIAO GONZÁLEZ, el contrato de arrendamiento con vigencia desde el 01/03/2007, firmado por los arrendatarios JORGE ESCALANTE ALVAREZ Y MONICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ, quienes ese mismo día fueron notificados de la cesión del contrato de arrendamiento y que debían seguir pagando los cánones de arrendamiento al señor Jorge Mario Cajiao Lloreda, autorizado para recibir el pago.

El valor del canon se ha ido incrementando anualmente así: de marzo de 2018 a febrero de 2019 \$6.050.000 mensuales; de marzo de 2019 a febrero 2020 \$6.250.000 mensuales; de marzo de 2020 a febrero 2021 \$ 6.500.000.

En la cláusula Décima Tercera, se pactaron como causales de terminación del contrato entre otras: b)....., d) el no pago de la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento de forma sucesiva por parte del arrendatario sin justa causa.

Los arrendatarios están incurso en la causal de terminación del contrato por haberse configurado la causal d) de la Clausula Décimo Tercera por cuanto a la fecha de presentación de la demanda no han pagado los siguientes cánones: \$ 3.600.000 como saldo del canon de diciembre de 2019; \$ 6.250.000 canon enero 2020; \$ 6.250.000 canon febrero 2020; \$ 6.500.000 canon marzo 2020; \$ 6.500.000 canon abril 2020; \$ 6.500.000 canon mayo 2020; \$ 6.500.000 canon junio 2020; \$ 6.500.000 canon julio 2020, para un total de cánones de arrendamiento adeudados a la fecha de presentación de la demanda de \$ 48.600.000; más la suma de \$ 15.251.944, por concepto de los intereses causados liquidados a la tasa del 28.16% anual.

Los arrendatarios desde el mes de diciembre de 2018 vienen incurriendo en moras reiterativas las cuales ascienden a 5.44 meses, además de que cada canon de arrendamiento los venido pagando por cuotas.

Los arrendatarios también han incurrido en otra causal de terminación del contrato de arrendamiento contenida en la Cláusula Sexta, como lo es el no pago de EMCALI, de los servicios públicos, y a la fecha de presentación de la demanda adeudan un valor de \$ 10.445.724, y por concepto de gases de occidente la suma \$ 1.170.233.

En conclusión, los arrendatarios se encuentran en mora del pago de la suma de \$ 75.467.901 por concepto de cánones de arriendo, servicios públicos domiciliarios y gases de occidente.

La ocupación del inmueble objeto de la presente demanda de restitución por parte de EVENTOS EQUINOCCIO S.A.S., es violatoria de la Cláusula Décima Tercera literal b) y, de la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento, por cuanto la arrendadora y propietaria, nunca ha autorizado a los arrendatarios que cedan y/o subarrienden a ninguna otra persona natural o jurídica el inmueble objeto de la presente demanda y/o que terceros ajenos al contrato de arrendamiento lo ocupen a cualquier título.



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Los arrendatarios Jorge Escalante Álvarez y Mónica del Pilar Araújo Rodríguez, no han perdido su calidad de arrendatarios, pues siguen atendiendo en forma personal el negocio para el cual les fue arrendado el local comercial.

Mediante comunicado del 23/04/2020 dirigido a los arrendatarios, se dio aplicación al Decreto 579 del 15/04/2020, sin obtener respuesta alguna por parte de los arrendatarios, pese a que de igual manera les fue enviada a los correos electrónicos de los mismos.

Con base en los hechos y pruebas aportadas, se dan los presupuestos para que se acceda a las pretensiones y se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del local comercial.

Solicita la parte demandante que como consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 01/03/2007 originalmente entre la señora GLORIA MARÍA LLOREDA DE GONZALEZ, como arrendadora y propietaria del inmueble arrendado; y, los señores JORGE ESCALANTE ALVAREZ Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO, en calidad de arrendatarios por no haber cumplido en la forma pactada las Cláusulas del contrato.

Que se conmine a los demandados JORGE ESCALANTE ALVAREZ Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO, a restituir el bien mueble objeto del contrato de arrendamiento a la demandante LAURA MARIA CAJIAO GONZÁLEZ.

Que se condene a los demandados en costas y agencias en derecho.

2. CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES.

Los demandados JORGE ESCALANTE ALVAREZ Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO se notificaron en la forma y términos establecidos en el Decreto 806 del 04 de junio de 2020 el día 22 de enero de 2021, como obra en constancia de secretaria en el expediente, sin que haya manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello, ni tampoco acreditó al despacho haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P.

III. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto, fue admitida mediante auto de fecha 13 de agosto de 2020, siendo notificados los demandados tal como lo dispone el Art. 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el día 22 de enero de 2021, sin hacer pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la demanda dentro del término del traslado, ni tampoco acreditó al despacho haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P.

En ese orden de ideas, pasa el proceso a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda, a lo cual se procede teniendo como fundamento las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

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 jurídico procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse.

La demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso. El Juez es competente para conocer de este asunto en razón de la cuantía; las partes tienen capacidad para comparecer al proceso y están debidamente representadas.

La relación jurídico-procesal en este proceso se trata entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, personas que se encuentran legitimados para intervenir en el mismo, analizando entonces el mentado elemento de legitimación en la causa, se tiene de las pruebas que obran en la foliatura del expediente, que la señora LAURA MARIA CAJIAO GONZÁLEZ, demandante es la arrendataria de los bienes y por ende la legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que los señores JORGE ESCALANTE ALVAREZ Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ; son los arrendatarios o locatarios en los contratos de arrendamiento que se debaten y es obligado a entregar el bien inmueble objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento financiero, es atípico que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es principal, puesto que no necesita de ningún otro convenio u obligación para su subsistencia; es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para las partes; es oneroso, teniendo por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro; es conmutativo, pues a lo que se obliga cada parte se mira como equivalente a lo que debe hacer la otra; es de tracto sucesivo, pues es un contrato de duración, las partes permanecen vinculadas por un periodo largo de tiempo, durante el cual surgen obligaciones recíprocas y es de adhesión.

Se tienen como elementos que hacen parte del negocio jurídico que originó la controversia aquí planteada, representados por una parte, por la demandante quien tiene la calidad de arrendadora del bien inmueble; por otro lado los demandados identificados en la relación contractual como los arrendatarios y quien ejerce la tenencia sobre los bienes y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento financiero adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegaron los contratos de arrendamiento de local comercial antes mencionado, los cuales fueron suscritos, por un canon mensual para la fecha de la suscripción por la suma de \$ 3.500.000 Mcte, valor que se ha ido incrementando anualmente siendo el último en el año 2021 por la suma de \$ 6.500.000 Mcte.

En el contrato y según los hechos de la demanda, los demandado incurrieron en mora en el pago de los cañones de arrendamiento correspondiente a los periodos \$ 3.600.000 como saldo del canon de diciembre de 2019; \$ 6.250.000 canon enero 2020; \$ 6.250.000 canon febrero 2020; \$ 6.500.000 canon marzo 2020; \$ 6.500.000 canon abril 2020; \$ 6.500.000 canon mayo 2020; \$ 6.500.000 canon junio 2020; \$ 6.500.000 canon julio 2020, para un total de

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

cánones de arrendamiento adeudados a la fecha de presentación de la demanda de \$ 48.600.000.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento descritos con anterioridad líneas arriba, y hay lugar a dar aplicación a lo previsto en el Art. 384 del C. General del Proceso.

Con los documentos anteriores se acredita la existencia de la relación jurídica entre las partes y se da cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 384 *Ibídem*.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 384 del C. General del Proceso, aplicable a este asunto, dice: "*Restitución de inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1º.- Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...*".

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de mora en el pago de los cánones argumentados por la demandante.

En el Código Civil, se establece en su artículo 2000, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*" Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 *ibídem*.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato, a quien debe pagarse el canon, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso se reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento en que, el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta al arrendatario, éste último, debe proceder a hacer uso de lo establecido en el Decreto 1816 del 6 de agosto de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978, entonces, la obligación de pagar recae sobre la parte arrendataria, para este caso los señores JORGE ESCALANTE ÁLVAREZ Y MÓNICA DELPILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ, y es a esta parte a quien corresponde demostrar que cumplió con su prestación de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que en el caso de autos el demandado se notificó en los términos establecidos en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, es decir en debida forma de la demanda, y durante el término del traslado no la contestó ni propuso excepciones, ni tampoco acreditó al despacho haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P., es menester dar aplicación al numeral 3º, del artículo 384 del C. General del Proceso, que consagra: "*Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone*



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.".- Disposición aplicable al presente asunto, pues no se presentó oposición a la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminados los contratos de arrendamiento de local comercial, celebrado el día 01/03/2007, entre la señora LAURA MARÍA CAJIAO GONZÁLEZ, C.C. No. 1.019.060.605 y los señores JORGE ESCALANTE ÁLVAREZ C.C. 16.699.406 Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ C.C. 31.939.208, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del bien inmueble: LOCAL COMERCIAL LOCALIZADO EN LA AVENIDA 9 NORTE No. 13 - 76 DEL BARRIO GRANADA DE CALI, (ANTES AVENIDA 8 A NORTE No. 13-58, 13-60, 1376); QUE COMPRENDE EL PRIMER Y SEGUNDO DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-581056 Y NÚMERO PREDIAL B-013800010000-72 Y PREDIAL NACIONAL 760010100020700220001000000001.

SEGUNDO: Ordénese a los demandados señores JORGE ESCALANTE ÁLVAREZ C.C. 16.699.406 Y MÓNICA DEL PILAR ARAÚJO RODRÍGUEZ C.C. 31.939.208, como arrendatarios o locatarios, a restituir el bien inmueble LOCAL COMERCIAL LOCALIZADO EN LA AVENIDA 9 NORTE No. 13 - 76 DEL BARRIO GRANADA DE CALI, (ANTES AVENIDA 8 A NORTE No. 13-58, 13-60, 1376); QUE COMPRENDE EL PRIMER Y SEGUNDO DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-581056 Y NÚMERO PREDIAL B-013800010000-72 Y PREDIAL NACIONAL 760010100020700220001000000001.

Bien dado en arrendamiento, descrito en el contratos de arrendamiento de local comercial al que se ha hecho referencia, y entregarlo de manera voluntaria, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoría del presente fallo a la parte demandante o quienes su derecho represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes a los Juzgado Civiles Municipales de Cali, con conocimiento exclusivo de despachos comisorios (ACUERDO PCSJA20-11650 DEL 28 DE OCTUBRE 2020 C. S. DE LA J.) (REPARTO) con ese propósito, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se libraré Despacho Comisorio concediéndole al comisionado todas las facultades contenidas en el Art. 40 del C.G. del P., así mismo se le faculta para resolver oposiciones, resolver recursos y conceder apelaciones en caso de se necesario.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de **\$ 11.700.000** M/CTE.

CUARTO: Hecho lo anterior, archivar la actuación previa cancelación de su radicación.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado

j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI



SECRETARIA

HOY _____, NOTIFICO EN

ESTADO No. _____

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA
PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

ASANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Claudia Cecilia Narvaez Caicedo

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 012

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: **e5feb06b0d3a8f19b4c4f41fc0f552a7a24eb7e62b5737c79160514e8ed9e17**

Documento generado en 10/04/2023 10:08:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>