



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA 090

REFERENCIA	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
ACCIONANTE	SOCIEDAD ACOSTA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACIÓN NIT 800.206.436-5
ACCIONADOS	SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C. S. NIT 805.000.691-1
RADICACIÓN	76-001-40-03-001 / 2021-00360-00

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 SOCIEDAD ACOSTA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACIÓN y la demandada SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C. S. dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA, con fundamento en el Contrato de Arrendamiento verbal celebrado el cual inició el 30 de julio de 2018 sobre los siguientes bienes:

- (I)** HOTEL AVENIDA 6N No. 16 – 30 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-23512.
- (II)** HOTEL AVENIDA 2N No. 21N – 05 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-57876.
- (III)** EDIFICIO ROCIO DEL PILAR DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-6183.
- (IV)** APARTAMENTOS 101 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 176657; 202 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 176658; 301 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 176659 DEL EDIFICIO AVENIDA DEL RIO.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

Hechos y Pretensiones.

Entre las partes la sociedad ACOSTAS & CIA S EN C.S. EN LIQUIDACIÓN y la sociedad SANDOVAL & CIA S EN C.S, existe un contrato de arrendamiento que se llevó a cabo de manera verbal, el cual inicio desde el 30 de julio de 2018, sobre los bienes inmuebles identificados los cuales son:

I. HOTEL AV 6N 16-30 identificado con matrícula inmobiliaria 370-23512, ubicado en la avenida 6N 16-30, cuenta con los siguientes LINDEROS GENERALES: NORTE: en extensión de 900 metros con la avenida 6 Norte; SUR: en extensión de 900 metros con predio del señor Armando Vacarí; ORIENTE: en extensión de 3300 metros con predio de Ana Josefina de la Roche

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

de Palomino; OCCIDENTE: en extensión de 33.22 metros con predio de Alfonso Cárdenas.

II. HOTEL AV 2N, identificado con matrícula inmobiliaria 370-57876, ubicado en la avenida AV 2N No.21N-05, cuenta con los siguientes LINDEROS GENERALES: NORTE: En extensión de 14.00 metros con propiedad de los compradores; SUR: en 17.25 metros con la avenida 2 norte; ORIENTE: 15.55 metros con lote que fue de Narciso Ades; OCCIDENTE: 15.40 metros, con la calle 21 norte avenida2 norte # 2N-10/12.

III. ROCIO DEL PILAR, identificado con matrícula inmobiliario 370-61830, ubicado en la AVENIDA 2 NORTE 21-35 de Cali, cuenta con los siguientes LINDEROS GENERALES: NORTE: predio de Leonel knorpel; SUR: la avenida 2 norte ORIENTE: predio de Ignacio Lasso OCCIDENTE: predio de León Korkidi y Cía. LTDA.

IV. APARTAMENTOS 101, 201 y 301 DEL EDIFICIO AVENIDA DEL RIO, ubicados en la AVENIDA 2 NORTE No. 21-21 y que se identifican a continuación:

APARTAMENTO **101** Numero matrícula 370-176657: LINDEROS ESPECIFICOS: área privada de 65.86 m2. NORTE: en 13.20 metros, al punto 3, muro y columna comunes al medio predio de Isidro Corkidi y Susana de Corkidi; ORDIENTE: EN 6.85 metros al punto 4, muro y columnas comunes al medio con predio que es de León Knorpel ; SUR: en 2.70 metros, al punto 5, muro común al medio con predio de Soledad Montes; OCCIDENTE: en 3.25 metros, al punto 8 en estos puntos muros y columnas comunes al medio con el patio A común de uso exclusivo de esta unidad privada; SUR: En 1.90 metros, al punto 9, muro y columnas comunes al medio con predio que es de soledad montes.

APARTAMENTO **201** Numero matrícula 370-176658: LINDEROS ESPECIFICOS: NORTE: en 14.30 metros, al punto 3, muro y columnas comunes al medio con predio que es de Isidro Corkidi y Susana C. de Corkidi; ORIENTE: en 6.85 metros, al punto 4, muro y columnas comunes al medio con predio que es León Knorpel; SUR: en 2.70 metros, al punto 5 muro común al medio con predio que es o fue de Soledad Monte; OCCIDENTE: en 2.30 metros al punto 10, al SUR, en 5.28 metros, al punto 1 de partida, muro, columnas y puerta de acceso a esta unidad privada al medio con la escalera común.

Apartamento **301** Numero matrícula 370-176659: LINDEROS ESPECIFICOS: OCCIDENTE en 4.50 metros al punto 2, muro común de fachada al medio, con vacío común a antejardín común con frente a la avenida 2 norte, NORTE: en 14.30 metros, al punto 3 muro y columnas comunes al medio con predio que es o fue de Isidro Corkidi y Susana de Corkidi, ORIENTE: en 6,85 metros al punto 4, muro y columnas comunes al medio con predio que es o fue de León Knorpel; SUR: en 2.10 metros, al punto 5, muro común al medio con predio que es de Soledad Montes.

LINDEROS GENERALES APATAMENTOS 101, 201 Y 301: NORTE: en 7.25 metros con propiedad que es del señor León Knorpel; SUR: en 7.25 metros con la avenida 2ª norte, antes avenida 1ª norte; ORIENTE: en 18.81 metro, pared medianera al medio con propiedad que es de Soledad Montes; OCCIDENTE: en 18.86 metros con propiedad que es de Isidro Corkidi y Susana de Corkidi.

El contrato fue verbal, toda vez que, realmente la sociedad SANDOVAL & CIA S EN C.S, ejerce actos de tenencia sobre los inmuebles mencionados, y por ello se generan unos cánones mensuales de arrendamiento, tal como consta en las

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

facturas enviadas a dicha sociedad, y que, dicho sea de paso, no fueron rechazadas por aquella entidad.

El canon mensual de arrendamiento, es la suma de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$17.325.000 M/CTE), pago que debía efectuarse anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, como se indica en los requerimientos de cobro prejudiciales que se les han enviado.

Los arrendatarios se encuentran adeudando los cánones de arrendamiento correspondientes a 12 meses de enero a diciembre de 2021; no obstante, los requerimientos que se le han realizado para que pague las obligaciones adeudadas, a la fecha de presentación de la demanda no ha sido posible su cancelación y a la fecha de presentación de la demanda adeudan la suma de \$ 207.900.000.

Teniendo en cuenta el valor de los meses descritos adeudados, demostrándose de esa manera, la causal de incumplimiento al contrato verbal de arrendamiento de la no cancelación por parte del arrendatarios del precio del canon, siendo este comportamiento negativo causal para poder dar por terminado de manera unilateral el contrato.

Por consiguiente, lo que se ha producido la terminación automática del contrato, y se ha generado el derecho al arrendador para exigir de los arrendatarios la desocupación y entrega de los inmuebles.

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 suscrito entre la sociedad ACOSTAS & CIA S EN C.S. EN LIQUIDACIÓN, en calidad de arrendador, y la sociedad SANDOVAL & CIA S. EN C.S., en calidad de arrendataria, por el incumplimiento de parte de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Que se ordene a la sociedad demandada, a restituir al demandante, los inmuebles identificados y ubicados como: HOTEL AV 6N 16-30, ubicado en la AVENIDA 6N 16-30 de Cali, HOTEL AV 2N, ubicado en la avenida AV 2N No.21N-05 de Cali, ROCIO DEL PILAR, ubicado AVENIDA 2 NORTE 21-35 de Cali, y los APARTAMENTOS 101, 201 y 301 DEL EDIFICIO AVENIDA DEL RIO, ubicados en la AVENIDA 2 NORTE #21-21, de la ciudad de Cali.

Que se ordene a la sociedad demandada a entregar los bienes inmuebles objeto del presente proceso, a paz y salvo de todas las obligaciones, incluidos los causados por concepto de servicios públicos domiciliarios.

Que en caso de que la sociedad demandada, no se allane a hacer la entrega de los inmuebles en el plazo ordenado por el despacho, se ORDENE la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la sociedad ACOSTAS & CIA S EN C.S. EN LIQUIDACIÓN, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Que se condene a la demandada en costas y agencias en derecho.

2. Contestación y excepciones.

La demandada SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C. S. se notificó a través de su apoderado judicial por conducta concluyente de conformidad con lo establecido en el Art. 301 del C. G. del P., el día 17 de mayo de 2022, como

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

obra en Estados No. 50 de la misma, 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.

IV. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto, fue admitida mediante auto No. 04 de fecha 11 de enero de 2022, siendo notificada la demandada tal como lo dispone el Art. 301 del C. G. del P., a través de su apoderado judicial por conducta concluyente, el día 17 de mayo de 2022, 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,

V. CONSIDERACIONES

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 traba 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 SOCIEDAD ACOSTA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACIÓN, 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 la SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C. S.; es la arrendataria o locataria en el contratos de arrendamiento verbal que se debate y es obligada a entregar los bienes inmuebles objeto de ese contrato verbal de arrendamiento.

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,

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

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 reciprocas 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 de los bienes inmuebles; por otro lado la demandada identificada en la relación contractual como la arrendataria 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 verbal de arrendamiento financiero referido en la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se acredita el contrato verbal de arrendamiento de los inmuebles antes mencionado, en el cual se acordó como canon mensual para la fecha de aceptación por la suma de \$ 17.325.000 Mcte.

En el contrato verbal y según los hechos de la demanda, la demandada incurrió en mora en el pago de los cañones de arrendamiento correspondiente a los periodos de enero de 2021 a diciembre de 2021, para un total de cánones de arrendamiento adeudados a la fecha de presentación de la demanda de \$ 207.900. 000.oo.

Se trata entonces de restitución de tenencia de los bienes inmuebles dados 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 acreditó en 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.

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

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 la SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C. S., 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 la demandada se notificó en los términos establecidos en el Art. 301 del C. G. del P., a través de su apoderado judicial por conducta concluyente, el día 17 de mayo de 2022, 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., 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 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 terminado el contrato verbal de Arrendamiento suscrito entre la sociedad ACOSTAS & CIA S EN C.S. EN LIQUIDACIÓN NIT 800.206.436-5, en calidad de arrendador, y la sociedad SANDOVAL & CIA S. EN C.S. NIT 805.000.691-1, en calidad de arrendataria, por el incumplimiento de parte de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento pactados sobre los siguientes bienes inmuebles:

(I). HOTEL AVENIDA 6N No. 16 – 30 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-23512.

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

(II). HOTEL AVENIDA 2N No. 21N – 05 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-57876.

(III). EDIFICIO ROCIO DEL PILAR DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-6183.

(IV). APARTAMENTOS 101 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176657; 202 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176658; 301 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176659 DEL EDIFICIO AVENIDA DEL RIO.

SEGUNDO: Ordénese a la demandada SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S. EN C.S. NIT 805.000.691-1, en calidad de arrendataria o locataria, a restituir los bienes inmuebles:

(I). HOTEL AVENIDA 6N No. 16 – 30 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-23512.

(II). HOTEL AVENIDA 2N No. 21N – 05 DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-57876.

(III). EDIFICIO ROCIO DEL PILAR DISTINGUIDO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-6183.

(IV). APARTAMENTOS 101 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176657; 202 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176658; 301 DISTINGUIDO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-176659 DEL EDIFICIO AVENIDA DEL RIO.

Bienes dados en arrendamiento, descrito en el contratos verbal de arrendamiento de inmuebles a los 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 librárá 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 \$ **6.237.000** 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: 99045768b506f7954911d5135da82d66746ea79ce9864dc1f5e47a3ee1c88c73
Documento generado en 11/04/2023 12:42:48 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>