



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 1º INSTANCIA No. 156

Santiago de Cali, veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: ANDRES ARBOLEDA ROJAS.
DEMANDADOS: BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ.
RADICACIÓN: 760013103012-2021-00025-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia que dirima las pretensiones del demandante y la demandada dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, con fundamento en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el bien inmueble denominado como Local 103 Ubicado en la Calle 30 Norte No. 2AN – 29 Edificio Terminal de Transportes Intermunicipal de Pasajeros de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-31823 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

Hechos y Pretensiones.

El señor ANDRES ARBOLEDA ROJAS y la señora MARIA CLARA BERNAL celebraron contrato de arrendamiento de local comercial, mediante documento privado de fecha 23 de septiembre de 2011 con la señora BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.991.828 de Cali como arrendatario sobre el inmueble denominado como Local 103 Ubicado en la Calle 30 Norte No. 2AN – 29 Edificio Terminal de Transportes Intermunicipal de Pasajeros de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-31823 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

En el contrato de arrendamiento se celebró por el término de cinco (5) años contados a partir del día 01 de octubre del año 2011 hasta el día 30 de septiembre del año 2016, mismo que se ha venido prorrogando hasta la fecha, y la arrendataria se obligó a pagar un canon mensual que para la fecha de mora se encontraba en \$ 2.918.412 Mcte.

Según los hechos de la demanda, la señora BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipulo en el contrato e incurrió en mora desde el pago correspondiente al mes de marzo de 2020, adeudando un total de \$ 31.170.602 Mcte a la fecha de la presentación de la demanda.

Se solicita entonces que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial existente entre las partes por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el referenciado contrato.

Igualmente, que se condene a la demandada a restituir a la parte demandante el inmueble denominado como Local 103 Ubicado en la Calle 30 Norte No. 2AN – 29 Edificio Terminal de Transportes Intermunicipal de Pasajeros de Cali, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-31823 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

2. Contestación y excepciones.

La demandada BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ fue notificada de la admisión de la demanda de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 806 del año 2020 mediante mensaje de datos enviado al correo electrónico blanca-lili2010@hotmail.com el día 09 de marzo del año 2021, el cual cuenta con acuse de recibido o entregado certificado de la misma fecha, sin que hayan manifestado oposición alguna dentro del término concedido para ello.

III. TRÁMITE PROCESAL

Asignada la demanda por reparto del día 04 de febrero de 2021, ésta es admitida según auto de fecha 23 de febrero de 2021, y la demandada no realizó pronunciamiento alguno frente a los hechos y pretensiones de la dentro del término del traslado.

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

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 el expediente digital, que el demandante es el arrendatario del bien inmueble y por ende el legitimada para solicitar su restitución; en lo que respecta a la parte pasiva, se tiene que la señora BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ; es la arrendataria en el contrato de arrendamiento de local comercial que se debate y es obligada a entregar el bien mueble objeto de ese contrato.

El contrato de arrendamiento de local comercial, 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 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 el demandante quien tiene la calidad de arrendador del bien inmueble; por otro lado la demandada identificado en la relación contractual como la arrendataria y quien ejerce la tenencia sobre el bien y por ende los derechos de uso y goce; el objeto, el término de duración y el precio, descritos en el contrato de arrendamiento de local comercial adjunto a la demanda.

En el caso bajo estudio con la demanda se allegó contrato de arrendamiento del local comercial antes mencionado, el cual fue suscrito, con un canon mensual inicial por la suma de \$ 1.500.000 Mcte y según los hechos de la demanda, a la fecha el valor del canon corresponde a la suma de \$ 2.918.412 Mcte.

Se trata entonces de restitución de tenencia del bien inmueble dado en arrendamiento descrito 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 *Ibidem*.

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 éste 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 extraprocésal, 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 la señora BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ 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 de conformidad con los presupuestos establecidos en el decreto 806 de junio de 2020, y durante el término del traslado no contestó la demanda ni propuso excepciones, es menester dar aplicación al numeral 3º, numeral 1º 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 de arrendamiento de local comercial celebrado el día 23 de septiembre del año 2011 entre el señor ANDRES ARBOLEDA ROJAS y la señora BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ como arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble descrito en el referido contrato.

SEGUNDO: Ordénese a la demandada BLANCA LILIANA BRITO MUÑOZ a restituir el bien inmueble denominado como LOCAL 103 ubicado en LA CALLE 30 NORTE No. 2AN - 29 EDIFICIO TERMINAL DE TRANSPORTES INTERMUNICIPAL DE PASAJEROS DE CALI - PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-31823 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, dado en arrendamiento, descrito en el contrato de arrendamiento de local comercial al cual se ha hecho referencia, y entregarlo de manera voluntaria dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo a la parte demandante o quien sus derechos represente.

De no producirse la entrega en forma voluntaria en el término indicado, se COMISIONA con las facultades inherentes al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE CALI -

VALLE (REPARTO) con ese propósito, igualmente se le faculta para subcomisionar a la entidad disponible o asignada, y así poder llevar a cabo la misión encomendada. Oportunamente por la Secretaría, se librára Despacho Comisorio.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense por concepto de agencias en derecho la suma de \$ 3000.000 M/CTE.

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

NOTIFÍQUESE,

[Handwritten Signature]
CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

HOY 29 JUN 2021 NOTIFICO EN ESTADO No. 051

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIA
CALI