

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, 5 de julio de 2022

RADICACIÓN: 760013103003-2021-00108-00
ASUNTO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: DAHYAN JOHANNA VILLOTA LÓPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD SERVICIO Y ATENCIÓN EN SALUD -SANAS
I.P.S. S.A.S. (antes CENTRO DE EXPERTOS PARA LA
ATENCIÓN INTEGRAL -CEPAIN IPS S.A.S.)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro de este proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por DAHYAN JOHANNA VILLOTA LÓPEZ por conducto de apoderado judicial contra SOCIEDAD SERVICIO Y ATENCIÓN EN SALUD -SANASI.P.S. S.A.S. (antes CENTRO DE EXPERTOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL -CEPAIN IPS S.A.S.)

II- ANTECEDENTES

La demandante a través de su apoderado judicial presentó la demanda de la referencia, con el fin de conseguir la entrega del local 1 ubicado en la carrera 42 # 5B-71 de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-71428, sobre el cual se celebró el 1º de octubre de 2015 un contrato de arrendamiento, por un término inicial de 60 meses y un canon mensual de \$14.270.000, contrato que fue adicionado con un otro sí, el 14 de marzo de 2018, en el que se acordó incluir el local 2 ubicado en la misma dirección por una renta mensual adicional de \$4.725.000.

La demanda se sustentó en que la arrendataria inicialmente incumplió la obligación de pagar las rentas mensuales en el año 2020, pero después de conversaciones con la demandante llegaron a un acuerdo de pago, el cual fue cumplido por la demandada así fuera de forma tardía, sin embargo, incurrió en mora nuevamente a partir del mes de marzo de 2021.

Pretende la parte actora que se declare que terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1º de octubre de 2015 entre DAHYAN JOHANNA VILLOTA LÓPEZ y la SOCIEDAD SERVICIO Y ATENCIÓN EN SALUD -SANAS I.P.S. S.A.S. (antes CENTRO DE EXPERTOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL -CEPAIN IPS S.A.S.) por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de marzo de 2021.

Como consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble arrendado, ubicado en la Carrera 42 # 5B-71 de Cali.

Asimismo, la suma de \$70.926.976,00 por concepto de la cláusula penal contenida en el contrato y el pago de los servicios públicos en caso de mora.

Por último, la condena en costas.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 21 de mayo de 2021 y a la parte demandada se le tuvo por notificada desde el 30 de agosto de 2021 conforme lo previsto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Hay que decir que la sociedad demandada no contestó la demanda ni propuso excepciones de mérito, como tampoco canceló los cánones adeudados.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibidem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) competencia, b) capacidad para ser parte, c) capacidad procesal, d) demanda en forma, e) adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, la parte demandante y demandada en su calidad de personas jurídicas, tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

La demanda reúne las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss. del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió, apreciación que persiste, además, se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones por parte de la sociedad demandada, teniendo como soporte el citado documento.

3.- Por último, debe decirse que no se observa la concurrencia de los defectos del presupuesto material de la sentencia de fondo, conocidos como excepciones de *litis finitae*, como son la transacción, el desistimiento y la conciliación, como tampoco excepciones mixtas como el pleito pendiente, la existencia de prejudicialidad.

4.- De acuerdo a las normas procesales contenidas en el artículo 384 del C.G.P, el proceso verbal de restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en arrendamiento y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales.

En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las causales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

5.- El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

Es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III, lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas.

Señala que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio, para efectos de probar los hechos y las pretensiones, al proceso se trajo como prueba documental el referido "*contrato individual de arrendamiento de local comercial en P.H. destinado a una actividad comercial*"¹ sobre el local comercial ubicado en la carrera 42 # 5B-71 del barrio Tequendama de Cali, en el que se estableció que "*LA ARRENDADORA podrá exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerir a la arrendataria privada o judicialmente en los siguientes casos: 1. La mora en el pago de más de dos (2) cánones mensuales ...*"², así como el "*otro sí No. 1 contrato individual de arrendamiento de local comercial en P.H. destinado a una actividad comercial*"³, documentos que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fueron tachados de falsos.

En conclusión, el despacho debe dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenar la restitución del bien inmueble, en la medida que presentó prueba escrita del contrato de arrendamiento y la demandada no se opuso a la demanda dentro del término de ley; de otro lado, se

1 archivo 03 anexo, folio 01

2 archivo 03 , folio 4, cláusula séptima

3 archivo, 03 anexo, folio 04

tiene que en tratándose de la causal por mora en el pago de uno o varios cánones de arrendamiento, es pacífico el criterio conforme al cual por tratarse de una negación indefinida, basta al demandante afirmar que no se le ha pagado tales o cuales prestaciones periódicas para que la carga de la prueba se traslade al demandado, quien es el que debe probar lo contrario, esto es, que sí pago dichas mensualidades, de donde se concluye que lo que se impone es dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y la restitución del bien inmueble arrendado; tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que lo impida, correspondiendo todo esto a la aplicación de la ya explicada orden de restitución que consagra el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.

Es oportuno mencionar que no hay lugar a acceder a las demás pretensiones por cuanto el demandante cuenta con el proceso ejecutivo para satisfacer su derecho.

Ahora comoquiera que desde el 10 de diciembre de 2021 se dispuso la entrega provisional del inmueble arrendado en virtud de haberse informado por la parte demandante que el mismo se encontraba abandonado⁴ y la diligencia ya fue practicada⁵, se procederá a ordenar la restitución total y definitiva del mismo, debiendo librarse para tal efecto el despacho comisorio correspondiente.

De conformidad con lo señalado en el artículo 366 del Código General habrá de condenarse en costas a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, en nombre de la República y por autoridad de la ley.

V. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 1° de octubre de 2015 entre DAHYANJOHANNA VILLOTA LÓPEZ y la SOCIEDAD SERVICIO Y ATENCIÓN EN SALUD -SANAS I.P.S. S.A.S. (antes CENTRO DE EXPERTOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL -CEPAIN IPS S.A.S.) respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 42 # 5B-71 barrio Tequendama de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria nro. 370-71428.

SEGUNDO: DISPONER la restitución total y definitiva del del inmueble arrendado ubicado en la Carrera 42 # 5B-71 barrio Tequendama de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria nro. 370-71428, merced a que sobre el mismo ya se practicó diligencia de entrega provisional.

4 archiv o 51.1 memorial

5 archiv o 81

Librar despacho comisorio al JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CALI DE CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS –reparto-(art. 39 del C.G.P. y Acuerdo No. PSCJA10-2020 del 28 de octubre de 2020), para que lleve a cabo la diligencia de entrega total y definitiva a la señora DAHYAN JOHANNA VILLOTA LÓPEZ.

TERCERO: Negar las demás pretensiones por cuanto el demandante cuenta con el proceso ejecutivo para satisfacer su derecho.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$3.000.000 m/cte.

04

NOTIFÍQUESE
Firma electrónica⁶
RAD: 760013103003-2021-00108-00



⁶ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>

Firmado Por:

**Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **ef63847acd5daf1124b20fc9284308711e1d709db1fd9250c98c5252aabeb80c**

Documento generado en 05/07/2022 04:09:10 PM

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