

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Santiago de Cali, dos (2) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**  
**DEMANDANTES: ACOTAS & CIA S. EN C.S.**  
**DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS**  
**RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00**

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Corresponde dictar sentencia escrita dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **ACOSTAS & CIA. S. EN C.S.** por conducto de apoderado judicial, contra **COMERCIAL DE CABÓN S.A.S., ÁLVARO HERNÁN SHEK PADILLA, ALIA SIOUFI SEJNAUI, FELIPE HINCAPIÉ MEJÍA y MARTHA CECILIA PADILLA BEDOYA.**

**II. ANTECEDENTES**

La sociedad **COMERCIAL DE CABÓN S.A.S.** en calidad de arrendataria y los señores **ÁLVARO HERNÁN SHEK PADILLA, ALIA SIOUFI SEJNAUI, FELIPE HINCAPIÉ MEJÍA y MARTHA CECILIA PADILLA BEDOYA** en calidad de codeudores, suscribieron a favor de **ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.** el contrato de arrendamiento de la BODEGA No.2, del Bloque 9 ubicado en la Calle 15 No.27 A-176, Parcelación Industrial Arroyohondo, autopista Cali – Yumbo Kilómetro 4, de fecha 26 de febrero de 2019, por valor de \$12´899.600.00 mensuales y duración del contrato a un (1) año. (Fls. 22 a 38 del Cuad. 01 virtual).

Afirma el arrendador demandante que los demandados arrendatarios han incumplido con el contrato al dejar de pagar los cánones de arrendamiento desde el 05 de agosto de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTES: ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.  
DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS  
RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00

Con la demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre **ACOSTAS & CIA. S. EN C.S.** como arrendadora y la sociedad **COMERCIAL DE CABÓN S.A.S.** en calidad de arrendataria y los señores **ALVARO HERNÁN SHEK PADILLA, ALIA SIOUFI SEJUNAU, FELIPE HUNCAPIE MEJÍA y MARTHA CECILIA PADILLA BEDOYA** en calidad de codeudores, del bien inmueble denominado Bodega No.2, del Bloque 9 de la Zona Industrial Arroyohondo, ubicado en la Calle 15 No.27 A-176, autopista Cali – Yumbo, kilómetro 4.

Que se ordene la restitución y entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento a paz y salvo de todas sus obligaciones, incluidos los causados por concepto de servicios públicos.

Que se condene a los demandados al pago de las costas que se ocasionen en virtud del presente proceso.

### **III. TRÁMITE PROCESAL**

Luego de haber correspondido por reparto el conocimiento de esta demanda, por auto de fecha 25 de febrero de 2020 se procedió a su admisión; seguidamente los demandados fueron debidamente notificados el 28 de abril de 2022 conforme las reglas del Decreto 806 de 2020, vigente para esa data, de las cuales se aportaron los respectivos acuses de recibo (archivos 86.1 a 103 del expediente virtual), sin que durante el término de traslado contestaran la demanda y menos propusieran excepciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 en concordancia con el Art. 278 del C.G.P., esto es, dictar sentencia escrita con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, resultando necesarias las siguientes,

### **IV. CONSIDERACIONES**

**4.1.-** 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, debido a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de personas jurídicas y naturales tienen capacidad para ser parte y

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTES: ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.  
DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS  
RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00

además capacidad para comparecer a este proceso a través de sus representantes legales y/o apoderados judiciales.

La demanda formalmente considerada, 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 y cursó, apreciación que persiste.

A la demanda 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.

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

**4.3.-** Como PROBLEMA JURÍDICO debe el juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de la acción de restitución de tenencia, específicamente por mora en el pago de los cánones, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados y, por ende, debe negarse lo pedido.

**4.4-** Para resolver dicho problema, debe el juzgado inicialmente reseñar que la sociedad demandada y sus codeudores fueron notificados en debida forma, quienes dentro del término de traslado guardaron silencio.

De acuerdo con la norma procesal contenida en el artículo 384, el proceso verbal de restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia 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 cuales 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.

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

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTES: ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.  
DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS  
RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00

*"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 éste goce, obra o servicio un precio determinado."*

De acuerdo con lo anterior, el contrato de arrendamiento 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 con sus respectivos incrementos.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss.), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando 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.

**4.5.-** En el caso sometido a estudio, para efectos de probar los hechos y las pretensiones, al proceso se trajo como prueba documental el ya referido contrato de arrendamiento de la Bodega 2 del Bloque 9, de la zona industrial Arroyohondo, ubicada en la Calle 15 No.27A-176 Autopista Cali – Yumbo, kilómetro 4, de fecha 26 de febrero de 2019, con su clausulado en el que se estableció en la cláusula DÉCIMA TERCERA - la terminación del contrato por el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario en cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, facultando al arrendador, entre otras, de declarar terminado el contrato y reclamar la devolución del inmueble, el cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso.

Además, los demandados no se opusieron a la demanda dentro del término de ley, ni se pronunciaron pese a que fueron debidamente notificados, motivo por el cual, tratándose de una mora afirmada desde el 05 de agosto de 2019 al momento de la demanda, este despacho debe dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenar la restitución del bien inmueble, en la medida que 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

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTES: ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.  
DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS  
RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00

restitución que consagra el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.

## V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento vigente entre **ACOSTAS & CIA. SN EN C.S.** en calidad de arrendador, y la sociedad **COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S.** como arrendataria y los señores **ÁLVARO HERNÁN SHEK PADILLA, ALIA SIOUFI SEJNAUI, FELIPE HINCAPIÉ MEJÍA y MARTHA CECILIA PADILLA BEDOYA**, en su calidad de codeudores, referente al bien inmueble distinguido como la Bodega 2 del Bloque 9, de la Zona Industrial Arroyohondo, ubicado en la Calle 15 No.27 A-176, autopista Cali – Yumbo kilómetro 4.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la demandada **COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S.** como arrendataria y los señores **ÁLVARO HERNÁN SHEK PADILLA, ALIA SIOUFI SEJNAUI, FELIPE HINCAPIÉ MEJÍA y MARTHA CECILIA PADILLA BEDOYA**, en su calidad de codeudores, hacer entrega a la sociedad demandante **ACOSTAS & CIA. SN EN C.S.** por intermedio de su representante legal o quien haga sus veces, del bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descrito anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**TERCERO:** Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar a los juzgados civiles municipales dispuestos para despachos comisorios (Art. 38 y 39 del CGP), para que lleve a cabo la diligencia de entrega a sociedad demandante **ACOSTAS & CIA. SN EN C.S.** por intermedio de su representante legal o quien haga sus veces.

**CUARTO:** Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$3´000.000.00** por concepto de agencias en derecho (Arts. 365 y 366 del CGP y Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
DEMANDANTES: ACOSTAS & CIA. S. EN C. S.  
DEMANDADO: COMERCIAL DE CARBÓN S.A.S. Y OTROS  
RADICACION: No. 7600131030032020-00030-00

## NOTIFÍQUESE

*Firma electrónica*<sup>1</sup>

**RAD: 760013103003-2020-00030-00**



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: **5bf5c84f4371b6b3b2c6598ef5494f761a9901246bdf29f6dfb40cda3334f9dd**

Documento generado en 02/08/2022 04:36:59 PM

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

---

<sup>1</sup> Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>