REPÚBLICA DE COLOMBIA

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

Santiago de Cali, 23 de julio de 2020

PROCESO: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**
DEMANDANTES: **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO**
DEMANDADO: **DISTRIBUIRODA CALIPLÁSTICOS LTDA**
RADICACION: **No. 76001310300320l9-00056-00**

Corresponde dictar sentencia escrita dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO** por conducto de apoderado judicial, contra **DISTRIBUIDORA CALIPLÁSTICOS LTDA.**

1. ANTECEDENTES

1.1. la **DISTRIBUIDORA CALIPLÁSTICOS LTDA**, en su calidad de arrendatario, suscribió a favor de MARIA VIRGINIA GIRALDO DE SOLANILLA Y GUILLERMO ALBERTO GIRALDO ATENCIO el contrato de arrendamiento de LOCAL COMERCIAL de fecha julio 15 de 2008, por valor de $2.000.000,00 y duración del contrato a 60 meses.(Fls. 5 a 9 del Expediente electrónico).

1.2. Los arrendadores mediante oficio[1] del 2 de enero de 2018 le informan al arrendatario CALIPLÁSTICOS LTDA, la intención de no renovar el contrato de arrendamiento a partir de su vencimiento el 15 de julio de 2018.

1.3. Los arrendadores mediante oficio[2] del 13 de marzo de 2018 entregado a CALIPLÁSTICOS LTDA el 21 de marzo de 2019 informan la cesión del contrato de arrendamiento a los nuevos propietarios TARCICIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO Y JAZMIN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ.

[1] Fl 6 c1.(10 expediente electrónico)
[2] Fl 12-14 c1 (fls 17 al 20)

1.4. El 15 de julio de 2018, no entregaron voluntariamente el local comercial arrendado, hecho que actualmente persiste.

1.5. Los arrendatarios han incumplido su obligación de cancelar los cánones de arrendamiento de manera completa con los reajustes que calculan con la actualización del canon anual conforme al IPC en 24 millones de pesos aproximados.

Los arrendatarios se encuentran en mora de pagar de manera completa los cánones de arrendamiento con los reajustes anuales desde el año 2008 al 2019 causados.

El arrendador necesita el inmueble para su habitación u establecimiento de comercio distinto al existente por el vencimiento del contrato de arrendamiento

2. PRETENSIONES

2.1 Con la presente demanda se pretende que se declare judicialmente terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado entre **MARIA VIRGINIA GIRALDO SOLANILLA y GUILLERMO ALBERTO GIRALDO ATENCIO,** y la sociedad **DISTRIBUIDORA CALIPLÁSTICOS** como arrendatarios, que por compraventa del bien inmueble objeto del contrato y con ello cedido a los nuevos propietarios **JAZMIN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO** como compradores y accesoriamente cesionarios, alegando falta de pago de los cánones con sus reajustes desde el año 2008 al 2019.

2.2. Que se ordene la restitución y entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento a favor de **JAZMIN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO** ubicado en la carrera 8 # 16-26/30 de Cali identificado FMI N°. 370-83948 de la ORIP de Cali.

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

3. TRÁMITE PROCESAL

3.1 Luego de remisión por competencia del juzgado de orden municipal, de la demanda conoció este despacho judicial el 8 de marzo de 2019, siendo admitida mediante auto de fecha marzo 21 de 2019; seguidamente y previo los trámites de notificación, la parte demandada se notificó personalmente[3] el 4 de abril de 2019, dentro del término contestó la demanda, la cual no fue tenida en cuenta mediante auto del 5 de agosto de 2019 por no haber cancelado de manera total los cánones de arrendamiento. (Fls. 51 y 52 3.1 contestación demanda y traslado expediente electrónico)

[3] fl.45 c1 (fl. 9 3.0 reparto a j03cctocali admisión y traslado expediente electrónico)

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 ibídem, previa las siguientes:

4. 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 persona jurídica y naturales 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 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.

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 los demandantes piden declarar la terminación del contrato de arrendamiento, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado y la cesión de este.

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 en la modalidad de pago incompleto, 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 fue notificada en debida forma, y contestó la demanda, la

cual finalmente no fue tenida en cuenta por el pago incompleto de los cánones de arrendamiento con los reajustes. Ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP, que comporta la consecuencia de no ser escuchado el demandado que no acredite haber consignado el valor total de los cánones adeudados.

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:

"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, se tiene aportada prueba documental del contrato de arrendamiento, solicitud de desahucio por necesidad de recuperar la tenencia con anterioridad de 6 meses (folio 10 expediente electrónico 1. Demanda con anexos expediente electrónico), de la adquisición por compraventa con la cesión de derechos a los nuevos propietarios del inmueble –demandantes- identificado con FMI. No 370-83948 (folio 27 c1). }

Claro se tiene que las partes demandante y demandada no discuten la condición de arrendadores y arrendataria, respectivamente. Ahora, pese a que en la demanda se menciona el referido desahucio y vencimiento del plazo como motivo de la restitución, también se alude expresamente al incumplimiento del pago de manera completa de los cánones de arrendamiento adeudados por la sociedad CALIPLASTICOS LTDA., lo que como se ha explicado, es suficiente para estructurar la causal de terminación del contrato.

Para este cometido, se tiene que precisamente por tal incumplimiento del pago completo de los cánones de arrendamiento a la parte demandada, tras darse curso inicialmente a la contestación, por virtud de reposición y tras reparar que no se cumplió la previsión del numeral 4° del artículo 384 del CGP, se resolvió no escuchar al demandado, decisión que se mantuvo incólume por no haber sido protestada oportunamente y no contravenir el ordenamiento, contrario a lo que adujo la demandada.

Ahora, no se deja de ver que la sociedad demandada ha defendido con ahínco su posición de haber cancelado los cánones tal y como sus arrendadores los liquidaron en los recibos de pago que se le expidieron para el efecto, que ciertamente no coinciden con el incremento anualizado de 5 puntos más el IPC pactado en el contrato.

No obstante lo anterior, la revisión de la relación que hace la misma sociedad de los cánones que pagó (fls. 52 y sgts del documento en PDF del expediente electrónico rotulado "final del expediente"), da cuenta de la inconsistencia de los valores cancelados desde los meses de septiembre de 2018 a agosto de 2019, pues de ninguna manera se explica la variación de estos valores sin intervalos anualizados que justifiquen tal variación, lo que termina por reforzar el convencimiento de que la aludida sociedad no venía cancelando cumplidamente y de manera completa los cánones de arrendamiento conforme a los valores liquidados por su arrendador. Y ello, se reitera, es razón suficiente para la prosperidad de la terminación del contrato, en cumplimiento de la ley y también de lo pactado en la cláusula novena del convenio, a cuyo tenor, "*El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del Arrendatario dará derecho al Arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni los requerimientos previstos en la Ley. El arrendatario renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del código civil.*"

4.6. Se considera suficiente lo expresado, para comprender que hay lugar a dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que la revisión a que obliga el artículo 132 del CGP se cumple satisfactoriamente, en tanto no se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que impida tal pronunciamiento.

5. 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 **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO** en calidad de arrendadores, y la sociedad **DISTRIBUIDORA CALIPLÁSTICOS LTDA.** como arrendataria, referente al bien inmueble ubicado en la carrera 8 N°. 16-26/30 identificado con FMI N° 370-83948 de la ORIP de Santiago de Cali.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la demandada **DISTRIBUIDORA CALIPLÁSTICOS LTDA.,** hacer entrega a los demandantes **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO** 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 al alcalde de Santiago de Cali (Art. 39 del CGP), para que lleve a cabo la diligencia de entrega a **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO,** del bien inmueble ya descrito.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **$4.140.000.oo** 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).

QUINTO: Disponer la entrega a los demandantes **JAZMÍN CECILIA RAMÍREZ RAMÍREZ Y TARCISIO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO**, de los títulos

judiciales que obren por cuenta de este proceso por concepto de pago de cánones de arrendamiento.

03

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica[4]

RAD: 760013103003-2019-00056-00

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

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:
2a9f441bf630caa18754c986e2090bc00a831d5dace542fd09b93ef475434bba
Documento generado en 23/07/2020 09:26:24 a.m.

[4] Se puede constatar en: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento