



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALMIRA VALLE**

Junio dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia número: **063**

**ASUNTO** : **SENTENCIA ANTICIPADA  
ACCEDE A LAS PRETENSIONES**  
**PROCESO** : **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
**DEMANDANTE** : **JESÚS ADOLFO FORERO FOVES**  
**DEMANDADO** : **DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y  
PROYECTOS S.A.S. -DYCYP S.A.S.-**  
**RADICACIÓN** : **765203103003-2020-00091-00**

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución de TENENCIA del bien inmueble objeto del contrato suscrito entre JESÚS ADOLFO FORERO JOVES, con cédula de ciudadanía No. 8.242.657 y como arrendatario AMEZQUITA NARANJO INGENIERIA Y CÍA SCA HOY DISEÑO Y CONSTRUCCION DE OBRAS Y PROYECTOS S.A.S., con NIT: 900.030.756-2, representada legalmente por JORGE EDUARDO AMEZQUITA NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.425.444 o quien haga sus veces, por la causal de **mora en el pago de los cánones**, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone:

*"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

*(...)*

*2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.***

*..."*

**ANTECEDENTES**

Como hechos que fundamentan la presente acción, se enunció lo siguiente:

El señor JESUS ADOLFO FORERO JOVES, en calidad de arrendador, celebró contrato de arredramiento con opción de compra, el 1 de marzo de 2017 y fecha de vencimiento al 01 de marzo de 2023, con la sociedad AMEZQUITA NARANJO INGENIERIA Y CÍA SCA ahora DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS S.A.S. -DYCYP S.A.S.-, como arrendataria, de **lote terreno con cabida superficial de 11.164,14 mts2, ubicado en la vía Candelaria- Predio El Encanto**, municipio de Cancelaria identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-129295.

El 1 de agosto de 2019, la sociedad arrendataria hizo entrega al arrendador de una parte del inmueble arrendado, reservándose 600m2, de los 11.164,14 m2 del lote de terreno objeto de litis.

La arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento un canon mensual inicial de \$3'000.000, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada periodo.

Conforme a la cláusula quinta del contrato, vencido el primer año de vigencia en forma automática, el precio del canon incrementará en un 100%, teniendo entonces: para el periodo 1 de marzo de 2018 al 28 de febrero de 2019, el canon fue de \$3'122.700; para el periodo entre el 1 de marzo de 2019 al 31 de julio de 2020 fue de \$3'222.002; para el periodo del 1 de agosto de 2019 al 28 de febrero de 2020, se acordó un nuevo canon de arrendamiento de \$173.162; y para el periodo del 1 de marzo de 2020, fue de \$179.743.

La arrendataria no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el 1 de noviembre de 2018 a la fecha de presentación de la demanda, suma que asciende a \$31.250.870.

El demandante con base en los hechos narrados, realiza las siguientes:

### **PRETENSIONES**

Que se **declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 2017**, suscritos entre **JESÚS ADOLFO FORERO JOVES** como arrendador y la sociedad **AMEZQUITA NARANJO INGENIERIA Y CIA SCA ahora DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS S.A.S. SIGLA DYCYP S.A.S.**, como arrendataria, por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida desde el 1 de noviembre de 2018 y por la causal a) de la cláusula décima del contrato de arrendamiento.

Que consecuentemente, **se ordene a la sociedad AMEZQUITA NARANJO INGENIERIA Y CIA SCA ahora DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y PROYECTOS S.A.S. SIGLA DYCYP S.A.S. la restitución**, al demandante JESUS ADOLFO FORERO JOVES, el inmueble arrendado, siendo los 600m2 que aún conserva, del lote de terreno ubicado en la vía Candelaria, predio El Encanto, municipio de Candelaria (V), identificado con M.I. 378-129295

Que **se condene en costas** a la demandada.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue presentada en la oficina de reparto para ser repartida entre los Juzgados Civiles del Circuito de Palmira el 19 de noviembre de 2020.

Siendo admitida el 9 de febrero de 2021, mediante auto No. 0048, entre otras disposiciones.

Por auto No. 0312 del 12 de mayo de 2021, se requirió a la parte demandante para que realizara la notificación del demandado, so pena de dar aplicación al artículo 317 del C.G.P.

El demandado fue notificado conforme el Decreto 806 de 2020, el 7 de mayo de los corridos, venciendo el término de traslado el 8 de junio de 2021, feneciendo dicho termino en silencio.

Por auto No. 0408 del 10 de junio de los corridos, se requirió a la parte demandante para que en el término de tres días aportara copia del certificado

de tradición No. 378-129295, término que transcurrió en silencio.

### **CONSIDERACIONES**

**De los requisitos formales del proceso.** El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

**Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.** En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento con opción de compra, del bien inmuebles dado en tenencia, objeto de aquel, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de tenencia y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

**De los contratos de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.** Para el presente asunto se pretende la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **378-129295**. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende de los documentos obrantes en las páginas 1 a 6 del consecutivo 2 del expediente digital. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud referente a la terminación del contrato de renting y la consecuente restitución de los bienes.

La parte demandante **solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo**. Afirma que la parte opositora **incumplió con el pago de los cánones: desde el 1 de noviembre de 2018 a la fecha de presentación de la demanda**.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta *"es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta"<sup>2</sup>. Asimismo, se ha expresado que "carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago"*

También se ha establecido que *"la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato"<sup>3</sup>.*

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que *"si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"*<sup>4</sup>.

A su paso, contempla la primera parte del canon 385 de la Ley 1564 de 2012:

*"Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo."*

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo acerca de la:

**"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."** (Negrillas del Despacho).

**Conclusión y costas:** De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del **probado acuerdo de voluntades** y la **no oposición pasiva**, máxime cuando **se alega mora en el canon de arrendamiento**, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que **la parte demandada no se opuso a las pretensiones**, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiende a las **costas, estas serán a cargo de la parte demandada**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$7'224.000,00)

## DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

## FALLA:

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre **JESÚS ADOLFO FORERO JOVES, con c.c. 8.242.657** como arrendador, y **AMEZQUITA NARANJO INGENIERIA Y CÍA SCA HOY DISEÑO Y CONSTRUCCION DE OBRAS Y PROYECTOS S.A.S., con NIT: 900.030.756-2** como arrendatario, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia, sobre el bien inmueble distinguido con la

<sup>4</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)

matrícula inmobiliaria No. 378-129295.

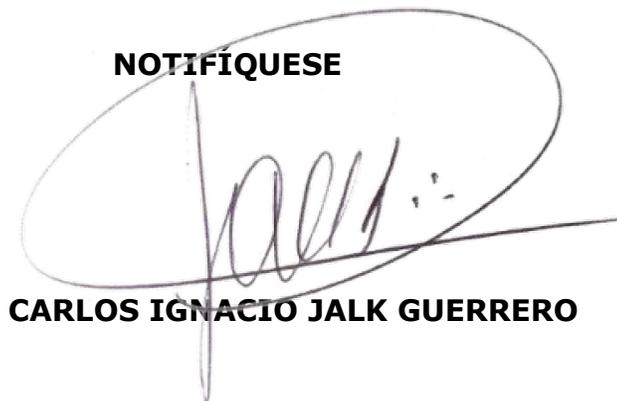
**SEGUNDO: ORDENAR** como consecuencia de la terminación del contrato con opción de compra, la **RESTITUCIÓN** de los 600 mts2 faltantes de los 11.164,14 m2 del lote de terreno **ubicado en la vía Candelaria-Predio El Encanto**, municipio de Candelaria identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-129295, entrega que hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo; advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente, se procederá con la entrega judicial comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de Palmira Valle, como primera autoridad de policía, o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO: CONDENAR** en costas y agencias en derecho en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P; las cuales serán liquidadas en el momento procesal oportuno.

**CUARTO: FIJAR** como agencias en derecho, la suma SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$7'224.000,00) las cuales deberán incluirse en la liquidación de costas.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,



**CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO**

NBG

<p align="center"><b>JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA- VALLE SECRETARIA</b></p> <p>Palmira, (Valle), <u>17-06-2021</u>. Notificado por anotación en ESTADO No. <u>064</u> de la misma fecha.</p> <p align="center"><b>VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN</b> Secretaria</p>
--