

BERNARDO ADOLFO ZAPATA CASTAÑEDA
ABOGADO

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO DE ASUNTOS LABORALES
SEVILLA

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DTE: THERMOMAQUILAS SAS

DDO: SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS

BERNARDO ADOLFO ZAPATA CASTAÑEDA, mayor de edad y domiciliado en Tuluá, identificado con la C.C. No. 94'286.075 de Sevilla, abogado con T.P No. 163.822 del C.S.J., en mi condición apoderado de la Sociedad **THERMOMAQUILAS SAS**, Sociedad Comercial con Domicilio Principal en la Ciudad de Cali, Valle, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, bajo el Nit: 900447000-4, con Correo Electrónico gerencia@thermomaquilas.com, representada por el señor **ALBEIRO MEDINA RUIZ**, mayor de edad, domiciliado en Cali, Valle, identificado con C.C. No. 6.342.631, en calidad de Represente Legal Suplente, quien actúa en calidad de Arrendador, según poder anexo, por medio del presente escrito me permito presentar ante su Despacho Judicial **PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE RURAL ARRENDADO** en contra de la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, con Nit: 901126817 de la Cámara de Comercio de Cali, con Domicilio Principal en la Ciudad de Cali, representado legalmente por el señor **JHON MILLER RODRIGEZ ZAMORA**, identificado con la C.C. No. 83.089.828, con correo electrónico gerenciaagricolauniversal@gmail.com, en calidad de Arrendatario del predio La Colombina, basado en la Causal del no pago de la Renta en los Plazos Contractuales establecidos, al tenor de los presentes:

HECHOS:

PRIMERO: Mediante Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural, suscrito el día 1 de Noviembre de 2017, las señoras **NUBIA MARINA GUTIERREZ, MARIA FERNANDA GONZALEZ SILVA**, en calidad de Arrendadoras, entregaron a la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, con Nit: 901126817, de la Cámara de Comercio de Cali, representado legalmente por el señor **JHON MILLER RODRIGEZ ZAMORA**, en calidad de Arrendatario, el bien inmueble Rural Finca La Colombina, ubicada en el Paraje de Palomino, Jurisdicción del Municipio de Sevilla, Valle, con un área de 224 Hectáreas, determinado por los siguientes linderos: según título de adquisición de un quiebrapatas que se encuentra en el camino de entrada a la finca lindero con la Hacienda Palermo, de propiedad de los sucesores del señor Jesús Ramírez Cuellar línea recta, por un alambrado en extensión de 420 metros, hasta el Rio Palomino, río arriba y lindando en toda su extensión con la Finca Palermo, hasta un alambrado siguiendo este girando en un principio sobre la derecha en extensión de 240 metros y luego volteando a la izquierda en extensión de 460 metros hasta un alto, lindando con la misma finca y hasta donde comienza el lindero con la Hacienda Sabanazo de propiedad del señor Jesús María Londoño, siguiendo el alambrado y lindando con Londoño en extensión de 640 metros aproximadamente, hasta el camino que conduce a la Hacienda Sabanazo, siguiendo este camino en extensión de 400 metros aproximadamente, hacia el occidente y lindando con dicha propiedad, hasta un alambrado volteando hacia la izquierda por un alambrado en extensión de 360 metros lindando con la Finca Palmichal, de propiedad del señor Jesús Ramírez, hasta el río Palomino, río Palomino abajo hasta un alambrado en lindero con la finca Holanda, que se adjudica en esta partición a Arturo y Aurelio Álvarez Maya

de aquí sobre la derecha, por un alambrado, lindando con la Holanda, línea recta en extensión de 680 metros, hasta otro alambrado, lindero con la misma finca, siguiendo tal alambrado y sobre la izquierda en extensión de 1.000 metros bordeando el camino de entrada a Holanda hasta otro alambrado, también en lindero por la Finca Holanda, por este en extensión de 40 metros, hasta un alto donde hay un árbol pisano, confluencia de las Haciendas Verdum, Palermo, Colombina y Holanda, de allí sobre la izquierda, por un alambrado línea recta en extensión de 1.150 metros, lindando con la Finca Palermo de los sucesores del señor Jesús Ramírez Cuellar hasta el punto de partida. Y TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE DOSCIENTAS VEINTICUATRO HECTÁREAS (224 HAS). Linderos tomados del título de adquisición de la sociedad poderdante.

Predio con cédula catastral No. 767360001000000008004900000000 y la matrícula inmobiliaria No. 382-1534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla.

SEGUNDO: Mediante *CONTRATO DE CESIÓN*, suscrito el día 13 de Febrero de 2019, por las señoras **NUBIA MARINA GUTIERREZ** y **MARIA FERNANDA GONZALEZ SILVA**, en calidad de Arrendadoras se *CEDIÓ* el *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE RURAL* del Predio La Colombina a favor de la Sociedad **THERMOMAQUILAS SAS**, Cesión que previamente se le informó a la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**.

TERCERO: Inicialmente las partes convinieron en fijar como cánon de arrendamiento mensual, la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4'000.000.00)**, valor que a partir de la CESIÓN del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE RURAL, fue incrementado, por acuerdo entre las partes, en la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS \$ 20'000.000.00**, valor que debía ser cancelado dentro de los 5 días hábiles de cada periodo mensual, sin embargo, la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, no está cancelando el canon dentro del plazo contractual pactado, desde el año 2023.

CUARTO: La **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, ha incumplido los términos del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural, al no pagar la renta dentro del plazo convenido, situación que se viene presentando en el pago de los cánones de arrendamiento del año 2023, así:

- Canon de arrendamiento de Enero de 2023, cancelado el día 19 del referido mes.
- Canon de arrendamiento de Febrero de 2023, cancelado el día 15 del referido mes.
- Canon de arrendamiento de Marzo de 2023, cancelado el día 21 del referido mes.
- Canon de arrendamiento de Abril de 2023, cancelado el día 22 del referido mes.
- Canon de arrendamiento de Mayo de 2023, cancelado el día 25 del referido mes.
- Canon de arrendamiento de Junio de 2023, a la fecha de presentación de la demanda no ha sido cancelado.

QUINTO: En el contrato de arrendamiento, se pactó una **CLAUSULA PENAL MORATORIA**, prevista en la Cláusula 12 del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural, correspondiente a 5 cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento.

SEXTO: En la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural, se establece que el pago del canon se realizaría dentro de los 5 primeros días hábiles de cada periodo mensual, además en la Ley se establece que el incumplimiento en el pago de la renta, o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que la ley impone a los arrendatarios.

SEPTIMO: El señor **ALBEIRO MEDINA RUIZ**, como Represente Legal Suplente de **THERMOMAQUILAS SAS**, *en su condición de Arrendador*, me confirió poder especial para incoar la correspondiente acción.

D E M A N D A:

Conforme a los hechos narrados anteriormente, solicito a su Despacho, hacer las siguientes Declaraciones:

1.- Declarar judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural, suscrito el día 1 de Noviembre de 2017, entre las señoras **NUBIA MARINA GUTIERREZ, MARIA FERNANDA GONZALEZ SILVA** hoy **SOCIEDAD THERMOMAQUILAS SAS** como Arrendador y como Arrendatario la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, *representado legalmente por el señor JHON MILLER RODRIGEZ ZAMORA*, por incumplimiento del mismo, al no cancelar la renta dentro de los términos establecidos en el contrato.

2.- Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido, al arrendador y demandante.

3.- Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento y restitución del inmueble, comisionando al JUZGADO CIVIL MUNICIPAL de Sevilla.

4.- Que se condene a la **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, al pago de la renta correspondiente a los periodos indicados que queden adeudando por la terminación del contrato y los que se causen hasta la entrega definitiva del inmueble.

5.- Que se condene a las demandadas al pago de la respectiva cláusula penal.

6.- Exonerar al demandante del pago de mejoras útiles y necesarias, que hubiesen sido plantadas sin autorización expresa del Arrendador.

7.- Que se condene a la Sociedad demandada al pago de las costas judiciales y agencias en derecho que se causen dentro del proceso.

D E R E C H O:

Invoco como fundamento de derecho: Decreto 703 de 1968, los artículos 1996 y ss del Código Civil, Ley 820 de 2.003, Arts. 518 a 524 del Código de Comercio y demás normas que lo complementan y adicionan y concordantes del Código de General del Proceso.

P R U E B A S:

Solicito se tengan como pruebas los siguientes documentos:

1º. Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural.

2º. Contrato de Cesión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural.

3º. Notificación de la Cesión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Rural.

4º. *En 6, folios, Facturación Electrónica, expedida por THERMOMAQUILAS SAS, de los Cánones de Arrendamiento del Predio La Colombina, Correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio del 2023.*

6º. *En 5, Folios, comprobante de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de 2023.*

7°. Certificado de Existencia y Representación de *THERMOMAQUILAS SAS*.

8°. Certificado de Existencia y Representación de *SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS*.

9°. *Copia del Contrato de Compraventa del 13 de Febrero de 2019.*

10°. *Copia de la Escritura Pública No. 2500 del 28 de Diciembre de 2021, de la NOTARIA 22 del Circuito de Cali, Valle.*

11°. *Certificado de Tradición del bien inmueble arrendado.*

A N E X O S:

- Me permito anexar los documentos referidos en el acápite de pruebas.
- Poder para actuar.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA:

A la presente debe dársele el trámite de un proceso abreviado.

Por la ubicación del inmueble, es usted competente, señor juez, para conocer de esta Litis.

Cuantía se estima en la **\$ 240'000.000.00**, como valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a un año, tal como lo indica en el Art. 26 Numeral 6 del C.G.P.

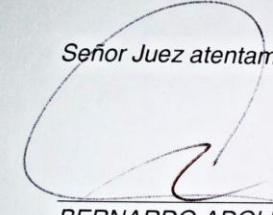
NOTIFICACIONES:

Las personales las recibiré, en mi oficina de abogado, ubicada en la Carrera 25 No. 27-50 Oficina 204 de Tuluá, correo electrónico berzapata@hotmail.com, Teléfono 311 313 98 65.

Mi poderdante **THERMOMAQUILAS SAS**, representado legalmente por el señor **ALBEIRO MEDINA RUIZ**, en la Calle 26 N No. 5 A 50 San Vicente Cali, Teléfono 3122887897, Correo Electrónico gerencia@thermomaquilas.com

El demandado **SOCIEDAD AGRICOLA UNIVERSAL SAS**, representado legalmente por el señor **JHON MILLER RODRIGEZ ZAMORA**, en la Calle 47 No. 2 I N 24 de Cali, Valle o mediante el correo electrónico gerenciaagricolauniversal@gmail.com Art. 82 Núm. 10 del C.G.P., Teléfono 310 432 32 87.

Señor Juez atentamente,



BERNARDO ADOLFO ZAPATA CASTAÑEDA
C.C. 94.286.075 de Sevilla
T.P. No. 163.822 del C.S.J.

