

CONSTANCIA SECRETARIAL.- 8 de abril de 2022.- En la fecha se deja expresa constancia que la sentencia de fecha 28 de marzo de 2022 dentro del proceso de la referencia, no se notificó por estado electrónico el 25 de marzo de 2022, toda vez que por error en el sistema del siglo XXI no registró la actuación que correspondía a la providencia mediante la cual se dictó sentencia, por tal razón la actuación del 28 de marzo de 2022, se notificará el día lunes 18 de marzo de 2022 por los estados electrónicos.

28 de marzo de 2022.- A Despacho para dictar sentencia, teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda ni aportó recibos de pago de los cánones de arrendamiento adeudados, causal expuesta en la demanda para solicitar la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO

Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA
POPAYAN CAUCA**

j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Popayán, ocho de marzo de dos mil veintidós

Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO Y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE
Demandada: MAREST S.A.S. e INSDUSTRIAS KAAK S.A.S
Radicado: 2021-434

SENTENCIA ANTICIPADA N° 68

I Objeto de pronunciamiento

Se procede a dictar sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado propuesto por los señores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE S.A., con mediación de apoderado judicial en contra de la persona jurídica MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ acorde con lo dispuesto en el artículo 384.3 del Código General del Proceso, el cual estipula que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, se proferirá sentencia ordenando la restitución.

II Antecedentes:

2.1 Presupuestos facticos.

Los señores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE, como arrendadores, celebraron por documento privado un contrato de arrendamiento con las personas jurídicas MAREST S.A.S.,

representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ, suscrito el día 23 de agosto de 2016, sobre el bien inmueble ubicado en el centro comercial Campanario denominado LOCAL 67 en Popayán por el término de un (1) año contado a partir del 1º de septiembre de 2016 por un valor mensual de \$3.250.000.

La parte actora manifiesta en su demanda que los ejecutados se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento de los meses correspondientes a febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del 2021 hasta la presentación de la demanda con un canon de arrendamiento para el año 2021 de \$3.752.800.

2.2 Pretensiones.

Con base en los hechos expuestos, solicitan se despachen las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento comercial consignado en el documento suscrito el 23 de agosto de 2016 entre MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE en calidad de arrendadores y las sociedades MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ en calidad de arrendatarios por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida respecto del bien inmueble detallado anteriormente.
2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los demandados MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ la restitución o entrega del bien mueble referido a los señores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE.
3. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

III Sinopsis procesal

Admitida la demanda mediante providencia de fecha del 1º de septiembre de 2021, se dispuso dar traslado a la parte demandada por el termino ley; se ordenó que los demandados debía acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y presentar recibos o en su defecto consignar los dineros que por concepto de cánones de arrendamiento se causen durante el proceso para ser oído en el proceso.

Notificado los demandados, en la forma consagrada en el Decreto 806 de 2020, el 29 de octubre de 2021 al correo electrónico marest@aquiles.com.co y kaa@aquiles.com.co, correos que figuran en los certificados de representación legal expedidos por la Cámara de Comercio como consta en la citación aportada por la parte actora, guardo silencio.

Los demandados se abstuvieron de contestar la demanda, en consecuencia, el despacho debe dictar la respectiva sentencia

IV. Consideraciones:

4.1 Presupuestos Procesales:

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditadas, por cuanto tanto la persona natural legalmente representada y la persona jurídica demandada tienen capacidad para comparecer al juicio y para ejercer sus derechos y adquirir obligaciones. El derecho de postulación se ha ejercido cabalmente, y el de réplica fue garantizado a la parte pasiva, quien sin embargo no hizo uso de este derecho. La tramitación del proceso se ha surtido ante juez competente y el libelo introductorio satisface todos los requisitos de una demanda en forma.

Este juzgado, acorde con el artículo 18.1 del C.G.P, es competente para conocer en primera instancia de los procesos de menor cuantía, en concordancia con el artículo 28.7 sobre el lugar donde estén ubicados y 26.6 que trata sobre la tenencia que determina la cuantía, por el valor actual de la renta durante el termino pactado inicialmente en el contrato lo que asciende a la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS DE PESOS (\$45.033.600), valor que se ajusta al señalado por la parte actora como de menor cuantía.

4.2 Legitimación en la causa:

La legitimación en la causa proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídica-sustancial, en el caso concreto, por activa está legitimada las personas quienes tienen la calidad de arrendadores y por pasiva en la parte está representado por los arrendatarios, acorde con el contenido del contrato de arrendamiento donde donde intervinieron las dos partes.

4.3. Control de legalidad:

Verificado el control de legalidad acorde con lo dispuesto en el numeral 8o del artículo 372 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 132 ejusdem, para sanear los vicios que pudieren acarrear nulidades dentro del proceso, no se advierten irregularidades o vicios que afecten derechos de las partes, o actuaciones que invaliden lo actuado dentro del trámite de la presente acción.

4.3 Problema jurídico a resolver:

Le compete determinar al despacho si es procedente ordenar la restitución del bien inmueble involucrado en el contrato de arrendamiento conocido de autos, en el evento de que los arrendatarios hubieren incurrido en mora.

V. La acción invocada.

5.1 Los accionantes solicitaron se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del local comercial consignado en el documento suscrito el 23 de agosto de 2016 por falta de pago de la renta convenida respecto del bien inmueble detallado anteriorme

El código civil en el artículo 1973 define: *“el arrendamiento como 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”*.

En razón a lo establecido en el artículo 22 numeral 1°. de la Ley 820 de 2003, es causal para la terminación del contrato la no cancelación en forma

oportuna de los cánones de arrendamiento y reajustes dentro del término estipulado.....”

5.2. El artículo 384 parágrafo 1° del Código General del Proceso establece: ***“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”***

El actor allegó con la demanda la prueba sumaria del contrato de arrendamiento donde consta que los señores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO, JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE como arrendadores, da en arrendamiento a la sociedades MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ un bien inmueble ubicado en el Centro comercial Campanario denominado LOCAL 67de la ciudad de Popayán por el término de 12 meses con un canon de arrendamiento mensual de \$3.752.800.00.

5.3. La causal invocada alude al no pago de varios períodos del canon pactado.

Los arrendatarios sociedades MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ, según lo afirmado por los demandantes, presentó mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero 2021, además los demandados dentro de la oportunidad señalada en providencia del 1° de septiembre de 2021 en donde admitió la demanda, no contestó la demanda, por lo tanto, no asumió su deber de probar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Los deudores estaban en la obligación, en caso de contestar la demanda, de acreditar el pago de los cánones denunciados como insatisfechos y, además, los causados con posterioridad. Empero, no se hizo ni lo uno ni lo otro. Ya se anotó que no hizo manifestación alguna al respecto.

El principal compromiso del arrendatario a cambio del uso y disfrute de la cosa arrendada a él por los arrendadores, es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y la forma convenidas en el contrato. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación habilita sin hesitación a ésta para hacer cesar inmediatamente el arriendo, siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 2035 del Código Civil. Este precepto dice:

"La mora en un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días".

La parte demandada renunció en el mismo contrato a todos los requerimientos.

Por otro lado, La Honorable Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia conocida ha venido sosteniendo que como los hechos negativos de negación absoluta o indefinida no son susceptibles de prueba directa, le basta al arrendador afirmar que no se han cubierto los cánones de arrendamiento

correspondientes a determinado lapso de tiempo para que hayan de tenerse por ciertos tales hechos en tanto que el arrendatario no contestó la demanda y por lo tanto no presente prueba del hecho afirmativo del pago, ese sí susceptible de ser probado directamente.

5.4. Dice el numeral 3o., del artículo 384 que :

"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

Es procedente, en consecuencia, dictar fallo en tal sentido por cuanto se cumplen todos y cada uno de los presupuestos allí señalados, a saber:

- a) Los demandantes presentaron prueba del contrato de arrendamiento en forma idónea y suficiente.
- b) La parte demandada, no se opuso dentro del término del traslado.
- c) No hay razón, a juicio del Despacho, para decretar pruebas de oficio. Serían superfluas y carentes de todo sentido lógico y procesal.
- d) La mora de los períodos de renta está demostrada. La aseveración indefinida no ha sido contrarrestada.

En el presente caso, se cumple a cabalidad estos requisitos.

De lo analizado en precedencia a la luz de la normatividad traído al caso, dentro del contexto reseñado, se concluye que los arrendatarios demandados incumplieron lo pactado en el contrato de arrendamiento, al no haber cancelado los cánones convenidos contractualmente

Siendo esto así, ningún esfuerzo se requiere para llegar a la conclusión de que la mora imputada a los demandados tenía plena vigencia al momento de ser promovida la acción.

Adicionalmente la parte demandada será condenada a pagar las costas a favor de la parte demandante.

Así las cosas, hay lugar a declarar la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento del local comercial denominado LOCAL 67 ubicado en el Centro Comercial Campanario de Popayán.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, administrando justicia en nombre de la República d Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre los señores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO, JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE y MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ como arrendatarios del bien inmueble,

ubicado en el Centro Comercial Campanario de Popayán denominado LOCAL 67.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada MAREST S.A.S. e INDUSTRIAS KAAK S.A.S , LA RESTITUCION del bien inmueble con matricula inmobiliaria 120-170561- denominado LOCAL 67, ubicado en el Centro Comercial Campanario de Popayán a sus arrendadores MARIA CLAUDIA SANCHEZ RICARDO y JOSE IGNACIO GUZMAN AYERBE o a quien sus derechos represente dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecución del fallo.

TERCERO: DECRETAR EL LANZAMIENTO del arrendatario MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ, de las condiciones civiles ya conocidas y de todas aquellas personas que de ella dependan, del mismo bien inmueble determinado anteriormente.

CUARTO: COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de Popayán Cauca - Inspección de Policía Municipal de Popayán – Profesional Universitario, para la práctica de restitución del inmueble antes determinado. LIBRESE a la autoridad antes señalada despacho comisorio con los insertos necesarios, con facultades para fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia, en fin resolver las incidencias de carácter adjetivo presentarse en el curso de la misma.

QUINTO: CONDENAR a los demandados MAREST S.A.S., representada legalmente por el señor AQUILES RICARDO JIMENEZ JIMENEZ e INDUSTRIAS KAAK S.A.S. representada legalmente por CARLOS FERNANDO ARIAS SANCHEZ al pago de las costas ocasionadas en éste proceso en favor de la parte demandante. Liquidense por secretaria como lo dispone el artículo 365 del C.G.P. Como agencias en derecho se fija la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$ 1.000.000) a favor de la demandante y a cargo del demandado.

SEXTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y liquidadas las costas correspondientes ARCHIVESE el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:

LA JUEZ,

GLADYS VILLARREAL CARREÑO

ELZ

Firmado Por:

Gladys Eugenia Villarreal Carreño
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 002
Popayan - 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: **dc7d0c269e3c500cc287ab6c5f6c8babe8a67e9a8666fb93d63ba9b30143256d**

Documento generado en 08/04/2022 02:07:24 PM

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