



Clase de proceso:	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante (s):	ROSALBA MEDINA SANTIAGO-propietaria INMOBILIARIA MI HOGAR
Demandado (a) (s):	PARALAGRO S.A.S. rep. Por MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ
Radicación:	76-111-40-03-001-2022-00440-00
Asunto:	Sentencia de 1ª Instancia escrita

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE

SENTENCIA Nro. 054

Mayo cinco (05) de dos mil veintitrés (2023)

I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulada mediante apoderado Judicial por la señora **ROSALBA MEDINA SANTIAGO** en su condición de propietaria del establecimiento **INMOBILIARIA MI HOGAR** contra la entidad **PARALAGRO S.A.S.** representada por MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ.

II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de que se decrete la terminación del contrato suscrito entre ROSALBA MEDINA SANTIAGO en su calidad de arrendador y PARALAGRO S.A.S en calidad de arrendatario; que se ordene la restitución del bien inmueble objeto de la demanda, a favor de la parte demandante el bien inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 12-10 ubicada en el barrio Estambul de Buga Valle, por la causal de falta de pago en los cánones de arrendamiento y por destinación diferente dado al inmueble, se ordene a la parte demandada al pago total de los cánones adeudados y no cancelados, y se condene a la parte demandada en costas ocasionadas dentro del proceso¹.

¹ Folio 03 Expediente virtual



Se adujo para ello, que entre la señora ROSALBA MEDINA SANTIAGO en calidad de arrendador, PARALAGRO S.A. en calidad de arrendatario, suscribieron un contrato de arriendo para comercio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 12-10 Barrio Estambul de Buga; se pactó un canon de arrendamiento por la suma de Un millón trescientos mil pesos (\$1.300.000,00) pagaderos los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

Seguidamente agrega que, se estipulo que la vigencia del contrato sería por el término de 12 meses contados a partir del 01 de octubre del 2021; así mismo que en caso de prórroga del contrato el arrendamiento se incrementaría en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el IPC.

Se concluye indicando, que a la presentación de la demanda y conforme a los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento, el actual canon de arrendamiento asciende a la suma de \$2.399.060,00; habiendo incurrido en mora el arrendatario desde el mes de noviembre del 2022 quien no ha hecho entrega del inmueble objeto de contrato.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado a los demandados, por auto interlocutorio Nro. 2682 del 14 de diciembre de 2022².

La relación jurídico procesal con la entidad demandada PARALAGRO S.A.S., se surtió a través de correo electrónico paralagro@hotmail.com, en los términos indicados en el Art. 8 de la Ley 2213/2022; el cual acaeció el 20 de enero del 2023.³

Se procede entonces a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Los conocidos presupuestos procesales, como son la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, siendo las partes o sus representantes personas naturales, mayores de edad o personas jurídicas de las que se ha acreditado su existencia y representación; la competencia del Juez está dada por la naturaleza del asunto, su cuantía y por la ubicación del inmueble objeto del contrato, además del domicilio de las partes; la idoneidad formal del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción; así como la legitimación en la causa tanto por activa como pasiva a voces de la relación sustancial que evidencia el

² Folio 06 Ibid.

³ Ver folio 09 Ibid.



contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. El conocimiento en primera instancia a cargo de este estrado judicial está consagrado en el numeral 1 del art. 17 del C.G.P.

Es del caso memorar que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sometido a estudio, además de los genéricos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, se concretan en los específicos de i) la concesión del goce de una cosa total (inmueble urbano destinado a local comercial o vivienda) y ii) el pago de un precio a título de contraprestación por dicho goce, conforme a las definiciones obrantes en el art. 1973 del C.C.; Arts. 518 a 524 del C.Co. y en el art. 2 de la Ley 820 de 2003:

CÓDIGO CIVIL. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.

LEY 820 DE 2003. ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El Código de Comercio de Colombia en su Libro Tercero, Título I y Capítulo I (Artículos 518 a 524), se encuentran las disposiciones legales que regulan el contrato de arrendamiento de local comercial las cuales son también aplicables al contrato de arrendamiento de oficinas, bodegas y similares.

Ahora bien, teniendo en cuenta los hechos y pretensiones de la demanda, y que el fin del mismo es la restitución para reparación y destinación diferente al que tiene el demandado, cabe traer a colación lo indicado en el Artículo 518 del C. de Comercio que dice:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:...1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; ...2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y...3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la



entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.” (Resaltado fuera del texto).

En el caso bajo estudio, se aportó prueba del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 01 de octubre de 2021⁴, respecto del inmueble ubicado en la Calle 2 Nro. 12-10 Barrio Estambul de Buga, sobre el cual se pactó un canon inicial de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000.00). Dicho documento privado aparece suscrito, por el ARRENDATARIO demandado **PARALAGRO S.A.S.** (Representada por STEFHANY ACOSTA BUCURU) y por la arrendadora ROSABALBA MEDINA SANTIAGO en su condición de propietaria del establecimiento **INMOBILIARIA MI HOGAR.**

Se indica por demás, que a la fecha de la demanda el canon mensual ascendía a \$2.399.060,00 y que el arrendatario ha incurrido en mora desde el mes de noviembre del 2022 quien no ha hecho entrega del inmueble objeto de contrato.

Entonces, se entiende incumplido el contrato cuando llegada la fecha acordada para el pago, en este caso del canon de arrendamiento y no se cumple o se cumple parcialmente, o de forma defectuosa. Porque en los contratos no hay cumplimientos parciales, a no ser que la partes consientan el cumplimiento parcial o tardío. La valoración del cumplimiento sólo se puede determinar en la fecha en que se acordó el cumplimiento, no antes.

Tratándose el contrato de arrendamiento de tipo bilateral, donde existen dos partes que asumen compromisos mutuos, y cuando ocurre un incumplimiento, el asunto se debe mirar según la parte que incumple y la que no, en este caso, el incumplimiento se acusa del arrendatario.

Se entiende al demandante en su calidad de arrendador como la parte cumplida y el arrendatario la incumplida, entonces, quien ha cumplido tiene dos opciones a elegir dadas por el artículo 1546 del código civil: (1) Exigir la resolución del contrato o (2) Exigir el cumplimiento del contrato. Se ha optado, en este caso, por la primera mediante este proceso de restitución del inmueble arrendado, para el cual previamente se debe dar por terminado el contrato.

La arrendadora enrostró a la entidad demandada, tal situación al momento de remitirle la notificación de la presentación de esta demanda, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó silencio dentro del término legal para contestar la demanda, con lo que se entiende que se allanó a las pretensiones de la demanda, lo cual se desprende del mandato contenido en el numeral 3º del art. 384 del C.G.P., en acatamiento del cual se está dictando esta providencia.

⁴ 03 cuaderno 1 expediente virtual.



Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, consistentes en decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ROSALBA MEDINA SANTIAGO en su calidad de arrendador y PARALAGRO S.A.S en calidad de arrendatario; la restitución del bien inmueble objeto de la demanda, a favor de la parte demandante; ya lo referente al pago total de los cánones adeudados y no cancelados corresponde exigir por otra vía procesal. Igualmente, se impondrá condena en costas a cargo del demandado y a favor de la actora, incluyendo para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada en el libelo (\$16.788.720.00), agencias en derecho que corresponden a la suma de OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS (\$839.000.00) MCTE.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana destinado para local comercial suscrito el 1 de octubre del 2021 por las partes, ARRENDADOR demandante, **ROSALBA MEDINA SANTIAGO** en su condición de propietaria del establecimiento **INMOBILIARIA MI HOGAR**, y el ARRENDATARIO demandado, **PARALAGRO S.A.S** representada por MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 Nro. 12-10 Barrio Estambul de Buga, conforme las pretensiones dadas en la demanda y conforme al Art. 518 del C. de Comercio.

SEGUNDO. ORDENASE la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutive de esta sentencia por parte del ARRENDATARIO demandado, **PARALAGRO S.A.S** representada por MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. De no cumplirse lo ordenado en este punto, previo informe de la parte interesada se fijará fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de entrega respectiva, o se dispondrá a librar comisorio para ese efecto.

TERCERO. CONDENAR en costas al demandado **PARALAGRO S.A.S** representada por MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, a favor de la demandante **ROSALBA MEDINA SANTIAGO** en su condición de propietaria del establecimiento **INMOBILIARIA MI HOGAR**. Para tal efecto, se fija la suma de



Rad. 2022-00440-00

OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS (\$839.000.00) MCTE., para ser incluida en la respectiva liquidación de costas.

CUARTO. Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** lo actuado, previa anotación de su salida en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Stella C.O.

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
BUGA - VALLE DEL CAUCA.

Hoy 08 DE MAYO DE 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el ESTADO No. 066.

JULIAN DAVID BEJARANO PEÑA
Secretario

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Buga - 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: e83258309af71389664d2d7588539b06d5f73dd8af75ac429d63d46a6b24d7b7

Documento generado en 07/05/2023 11:18:25 PM

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