



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**

SENTENCIA No. 129

Palmira, Nueve (9) de agosto de dos mil veintidós (2022)

OBJETIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE de mínima cuantía propuesto por la sociedad AEROCALI S.A., a través de apoderado judicial, solicita la terminación de la relación contractual preexistente con el señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ, la cual tiene por objeto el arrendamiento del Local Comercial 2317 ubicado en el Muelle Nacional Segundo piso del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón de Palmira donde funciona el establecimiento de comercio “Miscelánea Ricuras” de la actual nomenclatura de Palmira, determinado por los linderos y área de que da cuenta la pretensión segunda de la demanda

Se invocó como causal para finiquitar el contrato, la **mora en el pago de los cánones de arrendamiento.**

Se acompañó como prueba de tal relación, contrato escrito donde consta que el demandante UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL dio en calidad de arrendamiento al señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ el local comercial en comento.

Como fundamentos de hecho, indicó, entre AEROCALI S.A. y el señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ en su condición de cesionario del señor Carlos Karam Zaccour Nader, se encuentra vigente el contrato de arrendamiento CL4103AR en virtud del cual la primera entrega al segundo

la tenencia a título de arrendamiento de un local comercial identificado con el numero 2317 ubicado en el Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón de Palmira.

Indico, que el señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ no ha pagado la totalidad de los cánones de arrendamiento que se han causado en el periodo comprendido entre el 8 de abril de 2018 y el 8 de julio de 2021, los cuales una vez descontados los abonos correspondientes tienen un valor de (\$169.255.273) más el impuesto al valor agregado - IVA; cifra que se ha determinado teniendo en cuenta el valor de la renta mensual en los periodos:

Entre el 8 de abril de 2018 y 7 de febrero de 2019 la suma de \$4.407.675.

Entre el 8 de febrero de 2019 y 7 de febrero de 2020 la suma de \$4.547.839.

Entre el 8 de febrero de 2020 y 7 de febrero de 2021 la suma de \$4.720.657.

Entre el 8 de febrero de 2021 en adelante la suma de \$4.796.660.

En consecuencia, el demandado no ha cumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en forma oportuna.

TRAMITE PROCESAL

Una vez remitida por reparto la demanda, y por considerar el despacho que esta se encontraba ceñida a lo dispuesto en los artículos 384 y 390 del Código General del Proceso se procedió, por medio de auto Interlocutorio No. 520 de fecha dos (2) de Agosto de dos mil veintiuno (2021), a admitirla como demanda de mínima cuantía, sin que se presentaran recursos contra dicha decisión y ordenar correr traslado al demandado, advirtiéndose del término otorgado por ley para postular la defensa que a bien tuviera la parte demandada; **igualmente se hizo la**

advertencia que para ser oído debía consignar las mesadas atrasadas y seguir consignando las causadas procesalmente.

El demandado, señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ se dio por notificado de la presente demanda de Restitución de bien inmueble arrendado, a partir del día **tres (3) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)** de forma personal, bajo los parámetros del Decreto 806 de 2020, según quedó estipulado en auto interlocutorio No. 0219 de fecha quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022), como quiera que el despacho debió analizar en el proceso la viabilidad de la notificación allegada por el extremo demandante; lo anterior, si se tiene en cuenta que la misma fue allegada en link que inicialmente no permitió acceso, pero que con posterioridad se logró verificar su efectividad, debiéndose resaltar en la presente providencia, que una vez notificada la pasiva, este no se opuso a las pretensiones de la demanda, situación que por demás es a la fecha procesalmente improcedente, como quiera que no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento generados previamente y durante la vigencia del proceso.

Expuesto lo anterior, y denotando que no existen causales de nulidad, y que la etapa de instrucción se llevó a cabalidad, garantizándose los derechos al debido proceso de las partes, se procede a proferir decisión de fondo, una vez expuestas las siguientes:

CONSIDERACIONES

No se encuentra cuestionamiento alguno a los señalados presupuestos procesales para definir de fondo esta instancia. En efecto, la competencia del Despacho es atribuible por la ubicación del inmueble materia de controversia; la capacidad para ser parte está plenamente establecida por cuanto arrendador y el arrendatario, son personas naturales hábiles para acudir en forma personal en reclamo y defensa de

sus intereses; (esto en lo que atañe a la capacidad para ser parte) y por último, existe legitimación en causa tanto por activa como por pasiva ya que una y otra son las vinculadas al contrato base de la acción. Se observa de igual manera que no se presenta causal de nulidad alguna que impida decidir de fondo lo demandado.

El contrato pretendido en terminar se formalizó el día ocho (8) de febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995) y en él consta que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL, AEROCALI S.A. (cesionario) como arrendador y CARLOS ZACOUR NADER como arrendatario, celebraron lo que inicialmente fue el contrato privado CL4103AR, que involucraba un local comercial 152, ubicado en el Muelle Nacional Segundo piso del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón de Palmira donde funciona el establecimiento de comercio “Miscelánea Ricuras” de la actual nomenclatura de Palmira., que en la actualidad tiene como arrendatario al señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ, habiéndose confirmado su calidad dentro del proceso de regulación de canon de arrendamiento que se adelantó ante el juzgado séptimo civil municipal de Palmira en el que además se estableció que la nomenclatura actual del local comercial se identifica con el No. 2317, que pudo ser producto de diferentes adecuaciones en el aeropuerto circunscribiéndose la defensa a la no renovación y la regulación del canon de arrendamiento, evento último que fue lo decidido mediante la sentencia del 4 de mayo de 2021, en la que primeramente se declararon no probadas las excepciones presentadas por el demandado dentro de las cuales ninguna se relacionaba con no ser el local comercial del cual se pretendía su incremento de canon ratificándose que efectivamente se trataba de local arrendado al demandado señor DIEGO ALBERTO GARCIA LOPEZ.

Se ciñe entonces al caso de autos a la pretensión de dar por terminado los contratos de Arrendamiento definidos por la LEY SUSTANTIVA CIVIL en su artículo 1973 como: **aquel por el cual “las dos**

partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de cosa (...) y la otra a pagar por este goce (...) un precio determinado”

La parte arrendadora cumplió con la obligación de entregar el inmueble para uso y goce de su arrendatario, mas esta parte por el contrario no se avino a lo convenido en lo que atañe al pago del precio de la renta en la forma, términos y cuantía estipulada, contraviniendo así lo reglado en el artículo 2000 de la obra en comento, legitimándolo por ende para solicitar la terminación del contrato en los términos del numeral primero (1º) del artículo 518 del Código de Comercio, al tratarse de un arrendamiento comercial.

Estas aseveraciones de la parte actora, son entonces una negación indefinida la cual está exenta de demostrar, al contrariar la carga de la prueba para desvirtuarla, pero los demandados una vez se notificaron del auto admisorio, no propusieron defensa alguna de sus intereses; situación que además tiene una justificación procesal, establecida en el artículo 384 del Código General del Proceso, pues si el demandado no acredita el pago de los cánones de arrendamiento que se le endilga deber y no realiza el pago periódico de dicho arrendamiento durante el proceso, este no podrá ser oído por el Juez, aspecto procesal que se encuentra ampliamente decantado por la Honorable Corte Constitucional, y que se configuró en el presente caso.

Ante estos asertos cabe afirmar que está plenamente establecido el incumplimiento de las obligaciones contractuales por la parte demandada, generando consecuentemente el derecho al arrendador de exigir la terminación y la consiguiente desocupación del inmueble destinado como local comercial.

En Mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la REPUBLICA, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante **AEROCALI S.A.** (en su condición de cesionaria de la Aeronáutica Civil) y el señor **DIEGO ALBERTO GARCÍA LÓPEZ** (en su condición de cesionario del señor Carlos Karam Zaccour Nader), - en relación con el Local Comercial 2317 ubicado en el Muelle Nacional Segundo piso del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón de Palmira, donde funciona el establecimiento de comercio “Miscelánea Ricuras” y que se encuentra identificado debidamente en el contrato de arrendamiento, y la presente demanda junto con sus anexos.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, el arrendatario deberá **HACER ENTREGA** a su arrendador, dentro del término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el local comercial 2317 ubicado en el Muelle Nacional Segundo piso del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón de Palmira, debidamente desocupado y en el estado en que recibió el inmueble descrito en autos.

TERCERO. De no producirse la entrega en forma voluntaria dentro del término anteriormente indicado se considerará lo pertinente, comisionando con **amplias Facultades** al **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PALMIRA VALLE**, indicándole que deberá proceder conforme a lo ordenado por el Artículo 595 del Código general del Proceso. Oportunamente se librará Despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. Condenase en costas a la demandada. Tásense oportunamente por secretaria. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante, la suma de \$_____.

El Juez,

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. 092 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 10 de agosto de 2022

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:
Alvaro Jose Cardona Orozco
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Palmira - 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: **592726304bb746a660b0a312b68e5c1431e8dd8fc98fb34123419fdb329c6a5d**

Documento generado en 05/08/2022 10:07:18 PM

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