

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
PALMIRA - VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022)

**SENTENCIA N°:** 002  
**PROCESO:** Restitución de bien inmueble arrendado - Local Comercial  
**DEMANDANTE:** Samir Hussein Abdulhamid  
**DEMANDADO:** Rubén Darío González Carrillo  
**RADICACIÓN:** 76-109-40-03-006-2021-00079-00

**I. ASUNTO A RESOLVER**

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado – local comercial, promovido por SAMIR HUSSEIN ABDULHAMID, quien actúa a través de apoderado judicial, contra el señor RUBÉN DARÍO GONZÁLEZ CARRILLO.

**II. PRETENSIONES**

Solicita como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble de uso comercial, ubicado en la carrera 27 # 30 – 20, Local Nro. 11 del Centro Empresarial Nadia de esta localidad, celebrado entre las partes por un periodo de 39 meses, a partir del 01 de junio del año 2018 y hasta el 31 de agosto de 2021, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del periodo comprendido entre julio de 2020 y enero de 2021.

De igual manera, solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado y en caso de no producirse, ordenar el lanzamiento con intervención de la fuerza pública, si fuere el caso, y la condena en costas a la parte demandada.

**III. HECHOS**

Expresa que, suscribió con el demandado contrato de arrendamiento de inmueble - local comercial, ubicado en la carrera 27 # 30 – 20, Local Nro. 11 del Centro Empresarial Nadia de esta localidad, por un término de 39 meses, a partir del 01 de junio del año 2018 y hasta el 31 de agosto de 2021, conviniendo inicialmente un canon de arrendamiento de \$2.500.000, los cuales en la actualidad se encuentran fijados en \$3.310.593, IVA incluido.

Agregó diciendo que, el demandado ha dejado de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de julio de 2020 hasta enero de 2021 por valor de \$3.310.593 cada uno, lo que se constituye en un incumplimiento contractual y de acuerdo a lo pactado en el contrato lo faculta para dar por terminado

el mismo y al arrendatario lo hace deudor por la suma de 3 cánones de arrendamiento a título de sanción, ya que hasta la presentación de la demanda y a pesar de haber sido notificado de tal situación, el arrendatario ha sido renuente al pago del canon de arrendamiento.

#### **IV. TRÁMITE PROCESAL**

La presente demanda correspondió por reparto el día 08 de marzo de 2021, inicialmente fue inadmitida y tras haber sido subsanada en debida forma y en término por el extremo activo, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 659 del 21 de abril de 2021, donde se dispuso correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 15 de diciembre de 2021 se notificó personalmente de la demanda al señor RUBÉN DARÍO GONZÁLEZ CARRILLO, quien allegó escrito de contestación en término, empero el mismo fue presentado en causa propia, pese a ser el presente un asunto de menor cuantía; además, no aportó constancia de pago de todos los cánones de arrendamiento que se señala en la demanda adeuda, ni los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, ni las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel, motivo por el cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 28 del Decreto 196 de 1971 y en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, no puede ser tenida en cuenta su contestación, por tratarse de un proceso en el que no se puede actuar en causa propia y tampoco cumple con los requisitos procesales para ser oído en el proceso.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita como de única instancia, conforme lo indicado en el numeral 9 artículo 384 del Código General del Proceso.

#### **V. PRESUPUESTOS PROCESALES**

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente el contrato de arrendamiento, se puede predicar de los sujetos procesales que participan en este asunto, que tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, capacidad materializada por el actor con la demanda; existe demanda en forma en cuanto cumple con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza del asunto y por la ubicación del bien objeto del contrato de arrendamiento.

#### **VI. CONSIDERACIONES**

**PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER:** Zanzar la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega al arrendatario por el no pago de los cánones de arrendamiento, si en cuenta se tiene que la parte pasiva no acreditó el pago de los mismos ni contestó en debida forma la demanda.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa a las pretensiones de acuerdo con lo que se entra a exponer.

La acción restitutoria tiene como principal finalidad, obtener la intervención del juez para lograr el restablecimiento del derecho a favor del arrendador, quien por su posición de cumplido en dicha relación le asiste derecho para imponer a su contraparte la desocupación y entrega de su inmueble, para que ese patrimonio generador de renta continúe cumpliendo su función social conforme lo establece el artículo 58 Constitucional, de manera que frente a la ruptura del equilibrio contractual por

el incumplimiento del arrendatario, automáticamente queda investido para que por vía judicial se constate esta circunstancia, y se declare que efectivamente la pretensión debe salir avante.

En cuanto al trámite impartido al proceso, es el reglamentado por el artículo 384 del Código General del Proceso, como declarativo de restitución de inmueble arrendado, de única instancia para este evento, de conformidad con el numeral 9° de la misma disposición, como quiera que la causal de restitución sea la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Habida cuenta que no se puede tener en cuenta la contestación allegada por el demandado por haber sido presentada en causa propia y ser éste un proceso de menor cuantía, además por no reunir los requisitos para ser oído en el proceso; evacuada la instrucción respectiva, y allegado como lo fue el contrato de arrendamiento, sin pruebas de oficio que decretar, y reunidos los presupuestos procesales, se procederá en consonancia con el art. 384 numeral 3° del C.G.P., es decir, pronunciando la correspondiente sentencia.

Como prolegómenos tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil precisa que, “[e]l 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”.

De su lectura se deduce la reciprocidad en las obligaciones entre las partes, expresada en la concesión del goce de un bien y el pago de la contraprestación correlativa, es decir, el servicio remunerado que se presta por las cosas. Es un contrato por medio del cual se permite el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporeal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Por su parte, el extremo demandado allegó un escrito de contestación dentro del término de traslado de la demanda, pero como ya se dijo en antecedencia, dado que éste se trata de un proceso de menor cuantía, al tenor de lo establecido en el numeral 2° del artículo 28 del Decreto 196 de 1971 no puede ser tomado en cuenta porque no lo presenta a través de apoderado judicial, sino que actúa en causa propia; además, el no haber aportado constancia de pago de todos los cánones de arrendamiento que se señala en la demanda adeudados, ni los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, ni las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley por los mismos períodos, a favor de aquel, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, no puede ser oído en el proceso.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° *ibidem*, como jurídicamente no es viable tener en cuenta la contestación allegada por el demandado, se tiene que el mismo no presentó oposición a la demanda, y por ende, es procedente dictar la presente sentencia.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado entre los señores SAMIR HUSSEIN ABDULHAMID y RUBÉN DARÍO GONZÁLEZ CARRILLO, de acuerdo con la causal invocada consistente en el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento descritos con la demanda, y así se ordenará en la parte resolutive de la presente providencia.

De igual manera, se concederá la pretensión consecuencial, es decir, la entrega del inmueble materia de restitución a favor del demandante, y se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada, las cuales se tasarán en un 15% de las pretensiones tomando como suma la determinada para efectos de cánones adeudados, de conformidad con lo señalado en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P. y el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

Finalmente, teniendo en cuenta que se allegó el 07/02/2022 memorial poder conferido por el demandado a profesional del derecho al tenor de lo establecido en el artículo 74 del C.G.P., se procederá al respectivo reconocimiento.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor SAMIR HUSSEIN ABDULHAMID como arrendador del bien inmueble – local comercial objeto de restitución, ubicado en la ubicado en la carrera 27 # 30 – 20, Local N° 11 del Centro Empresarial Nadia de esta localidad, y RUBÉN DARÍO GONZÁLEZ CARRILLO, en su calidad de arrendatario, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento causados en los meses que van desde julio de 2020 hasta enero de 2021, por la razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado RUBÉN DARÍO GONZÁLEZ CARRILLO en calidad de arrendatario del bien inmueble – local comercial, ubicado en la ubicado en la carrera 27 # 30 – 20, Local N° 11 del Centro Empresarial Nadia de esta localidad, procesa a **la restitución dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia**, de dicho bien a favor del demandante SAMIR HUSSEIN ABDULHAMID, en calidad de arrendatario del mismo.

**TERCERO: CONDENAR** en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Por Secretaría liquidense. Se fijan como agencias en derecho la suma de **\$3.476.123**.

**CUARTO: RECONOCER** personería a la Dra. DANIELA HERNÁNDEZ ARENAS identificada con la C.C. N° 1.113.685.114 y T.P. N° 362.103 del C. Sup. de la J., para que obre en representación de la parte demandada conforme al poder conferido. (art. 74 C.G.P.)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

Juez

2

**Firmado Por:**

**Carlos Eduardo Campillo Toro**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 005**  
**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: **3c404a4dd1e6ea67cdc6ddc976a03ff77b8999a688354d1d73606aae0dde3539**

Documento generado en 30/03/2022 09:22:16 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**