

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

PALMIRA - VALLE

SECRETARÍA: En la fecha paso al Despacho del señor Juez el presente expediente, a fin de que se sirva proferir el fallo que en derecho corresponda, informándole que la Curadora Ad Litem designada contestó dentro del término conferido, sin presentar oposición alguna.

Queda para proveer.

Palmira, Valle del Cauca, veintitrés (23) de junio del año dos mil veinte (2020).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eliana Marcela Vidal Arias', written in a cursive style.

ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS

Secretaria

RAD.: N° 2018-00524-00

Palacio de Justicia "Simón David Carrejo Bejarano"
Carrera 29 Calle 23 Esquina Piso 3º Oficina - Palmira – Valle
Teléfono - Fax 266 02 22 Ext. 7170 - 7171



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE DEL CAUCA

SENTENCIA N° 005

PROCESO: RESTITUCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
COMERCIAL
RADIDACIÓN: N°. 2018-00524-00
DEMANDANTE: MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S.
DEMANDADOS: MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y
DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira, (V), veintitrés (23) de junio del año dos mil veinte (2020)

OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia en el presente proceso de restitución de establecimiento de comercio arrendado de mínima cuantía, propuesto por MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en contra de los señores MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ.

ANTECEDENTES

Actuando por medio de apoderado judicial, el representante legal de MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., sociedad que es propietaria del establecimiento de comercio denominado INMOBANK ASESORES, formuló demandada de restitución de inmueble arrendado de mínima cuantía en contra de los señores MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble – local comercial ubicado en la calle 10 # 10 – 57 del Corregimiento de Rozo, Jurisdicción de este municipio de Palmira – Valle del Cauca; se ordene la restitución del inmueble; se ordene la práctica de diligencia de entrega del bien arrendado; no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no se consignen los valores adeudados; y, se condene a los demandados al pago de costas.

Como fundamentos de hecho, se indicó, que mediante documento privado de fecha 01 de abril de 2017, la sociedad demandante le entregó en arrendamiento al demandado MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ, el bien inmueble – local comercial ubicado en la calle 10 # 10 – 57 del Corregimiento de Rozo, Jurisdicción de este municipio de Palmira – Valle del Cauca. El arrendatario se comprometió a cancelar durante los primeros seis (6) meses de vigencia del contrato, un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000,00) y posterior a este periodo cancelaría la suma de un millón setecientos mil pesos (\$1.700.000,00) pagaderos el primer día hábil de cada mes

por anticipado; sin embargo, a partir de octubre de 2017 el arrendatario realizó una entrega parcial del inmueble por lo que de manera verbal se convino que el nuevo canon sería de un millón doscientos (\$1.200.000,00) a partir de ese mes.

Agregó la parte actora, que de los valores pactados, el arrendatario sólo ha cancelado el mes de abril de 2017, adeudando a la fecha de presentación de la demanda las sumas correspondientes desde mayo de 2017 a noviembre de 2018.

Finalmente señaló, que en el contrato de arrendamiento celebrado entre su mandante y el demandado se pactó el no pago del canon como causal de terminación; además de que, el demandado realizó modificaciones físicas en el inmueble sin la autorización del arrendador, lo cual también se acordó como causal de terminación.

TRÁMITE PROCESAL

Una vez revisada la demanda, este despacho judicial mediante Auto Interlocutorio No. 3284 de 19 de diciembre de 2018 procedió a la admisión de la misma, ordenando la notificación de los demandados como lo señalan los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso a quienes se dispuso correrles traslado de la demanda por el término de 10 días hábiles, tal como lo establece el artículo 391 del C. G. del P. y, prevenirles al momento de su notificación de lo señalado en el numeral 4 del artículo 384 ibídem; así mismo, se reconoció personería al apoderado judicial de la parte actora.

Luego de ser infructuosa la notificación de los demandados de la manera como fue ordenada por el Juzgado en el Auto admisorio, se procedió a petición de parte a ordenar el emplazamiento de los mismos, y como quiera que no comparecieron al Despacho tras el tiempo de publicación establecido en el artículo 108 del C. G. del P., se procedió a su notificación a través de Curadora Ad Litem, quien no se opuso a las pretensiones de la demand

a.

En razón de lo anterior, y de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, encuentra este despacho que es procedente pasar a proferir sentencia previas las siguientes

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En orden a desatar la controversia que hoy ocupa la atención del Despacho, es necesario determinar primeramente el cumplimiento de los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso, a fin de que sea decidido en el fondo mediante sentencia estimatoria, o dicho de otra forma, el cumplimiento de los llamados presupuestos procesales, que como acertadamente los ha previsto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, son competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente.

Es incuestionable la competencia del Despacho para conocer la presente controversia, en razón de la naturaleza contenciosa del proceso, la ubicación territorial del inmueble y la cuantía de las pretensiones.

Se ha acreditado que a los respectivos extremos procesales les asiste capacidad para ser partes, pues se trata por activa, de una persona jurídica que ha comparecido por intermedio de su respectivo representante legal y en la pasiva de dos personas naturales quienes aunque estuvieron ausentes por no ser posible dar con su paradero, están siendo representados por Curadora Ad Litem; además, se establece la calidad de arrendador, arrendatario y deudor solidario de cada uno de ellos.

Teniendo en cuenta que ha sido la persona arrendadora quién ha promovido la presente demanda, se puede afirmar que existe en el presente caso legitimación por activa para ello; acción que se ha dirigido contra quien están detentando el establecimiento de comercio dado en arriendo, es decir, el arrendatario, de quien se dice está legitimado por pasiva, pudiendo concluirse que le asiste capacidad para comparecer al proceso, así como su deudor solidario, por basarse el presente en la falta de pago de cánones en mora y ser este, de acuerdo a la cláusula novena del contrato suscrito, responsable solidario del arrendatario de todas las cargas y obligaciones que le corresponden al mismo.

Para finalizar, valga decir que en el presente caso se observa la demanda en forma, pues la misma reúne los requisitos generales previstos en la Ley; de igual forma se le acompañó del respectivo contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en el cual se expresa la causal de falta de pago de cánones de arrendamiento que fundamento de la pretensión de restitución, lo que inicialmente satisfizo en lo formal al Despacho en orden a admitir la demanda.

Bajo este postulado de satisfacerse los presupuestos procesales de la pretensión, es procedente en el caso que nos ocupa dictar sentencia de fondo acogiendo o denegando las pretensiones, según sea el caso conforme al acervo probatorio allegado.

Por otra parte, el proceso de Restitución se ha instituido para que por las vías propias del proceso declarativo, observando los tramites especiales del artículo 384 del Código General del Proceso, se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse, sin consideración alguna a la causa que la motiva.

Ya en cuánto a los presupuestos del desarrollo del proceso, la acción iniciada por MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S. por intermedio de su Representante Legal y a través de apoderado judicial, en su calidad de arrendadora, se tramitó por los ritos propios del procedimiento verbal sumario señalado en los artículos 390 y s.s. del Código General del Proceso en razón de su cuantía, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 384 de la misma obra.

Respecto a la pretensión que invoca la parte demandante, se encuentra que efectivamente nuestra normativa procesal, como se dijo, ha instituido el proceso de

restitución de inmueble arrendado, para ventilar las controversias que se susciten con ocasión de la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien inmueble, cualquiera sea la causa, pero es requisito que debe acompañarse la demanda del contrato escrito de arrendamiento, o en su defecto la confesión del arrendatario realizada en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. Lo anterior, en el caso que nos ocupa, se haya plenamente satisfecho, pues obra en la demanda el original del contrato escrito de arrendamiento de establecimiento comercial de fecha 01 de abril de 2017, suscrito entre la parte demandante, señor ANSELMO DE JESUS ARISTIZABAL DUQUE representante legal de INMOBANK entidad de la que es propietaria MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en calidad de arrendadora, y los demandados MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ, en sus calidades de arrendatario y deudor solidario, respectivamente; en el cuál se pactó como canon de arrendamiento, la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000,00) durante los primeros seis (6) meses de vigencia del contrato, pagaderos el primer día hábil de cada mes por anticipado, así mismo, que posterior al sexto mes se cancelaría la suma de un millón setecientos mil pesos (\$1.700.000,00) pagaderos de la misma manera que el anterior periodo.

La parte demandante invocó en el libelo genitor, como causa de su pretensión, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses que van de abril de 2017 a noviembre de 2018; y, aunque mencionó también la causal de haberse realizado modificaciones físicas al inmueble sin autorización, es algo que no tiene relación alguna con los demás hechos ni fue probado en el expediente, por lo que no será tomada en cuenta para lo que aquí se ha decidir.

En razón de lo anterior, cabe precisar que la principal obligación natural del arrendatario dentro de la relación sustancial que ocupa nuestra atención es el pago del precio o renta y así lo dispone el artículo 2000 del Código Civil cuándo expresa: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”. Así mismo, es dable traer a colación que el precio, por disposición de la Ley, igualmente debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada. Si el arrendatario no es fiel a dichos compromisos, así como a los demás adquiridos al suscribir el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio, establece el artículo 518 del Código de Comercio que no tendrá derecho a la renovación del contrato, causal que jurisprudencialmente se ha establecido, también ampara al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Teniendo en cuenta que en el caso bajo estudio, tal como lo afirmó la parte demandante, el demandado no ha cumplido con la obligación de cancelar oportunamente el canon de arrendamiento pactado y que a la fecha de presentación de la demanda se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses que van de abril de 2017 a noviembre de 2018; encuentra este despacho, ante el silencio de los demandados, que se incurrieron en un incumplimiento al contrato de arrendamiento base de este proceso y pactado entre las partes.

Por lo anterior, y en atención a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 3 es procedente bajo estas especiales circunstancias declarar la terminación judicial del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre el demandante, señor

ANSELMO DE JESUS ARISTIZABAL DUQUE representante legal de INMOBANK entidad de la que es propietaria MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en calidad de arrendadora, y los demandados MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ, en sus calidades de arrendatario y deudor solidario, respectivamente, por la causal de incumplimiento de contrato alegada en la demanda y verificada en el contrato de arrendamiento base de este proceso, tal como es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira, Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de abril de 2017 por el señor ANSELMO DE JESUS ARISTIZABAL DUQUE representante legal de INMOBANK entidad de la que es propietaria MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en calidad de arrendadora, y los demandados MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ, en sus calidades de arrendatario y deudor solidario, respectivamente, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: **ORDENAR** al señor MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ, en su calidad de arrendatario, restituir en favor de MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en su calidad de arrendadora, dentro del término de DIEZ (10) DÍAS posteriores a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble ubicado en la calle 10 # 10 – 57 del Corregimiento de Roza, Jurisdicción de este municipio de Palmira – Valle del Cauca.

TERCERO: De no mediar la entrega voluntaria del inmueble descrito dentro del término concedido, efectúese la correspondiente diligencia de lanzamiento del demandado MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ, y la entrega del bien inmueble a la parte demandante, MULTINVERSIONES DEL VALLE S.A.S., en su calidad de arrendadora, y por intermedio de su representante legal y/o personas debidamente facultada para ello, para lo cual se librárá despacho comisorio al funcionario competente.

CUARTO: **CONDENAR** en costas del proceso a los demandados, MANUEL ELDEBER CRUZ GOMEZ y DANILO FERNANDEZ FERNANDEZ. Por secretaria liquídense.

QUINTO: **SIN AGENCIAS EN DERECHO** por ser representados a través de Curadora Ad Litem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez.


WILLIAM ALBERTO TABORDA MUNERA

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

En Estado Nº **043** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **24 de junio de 2020**



La Secretaria