

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA N°: 007
PROCESO: Declarativo de restitución de bien inmueble arrendado - local comercial
DEMANDANTE: Juan Bedoya Ospina e Hijos & CIA. S. C.
DEMANDADO: Ibcommerce S.A.S., Carlos F. Martínez Ingenieros S.A.S., Carlos Felipe Martínez Vives, Gabriela Gómez
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2019-00245-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado – local comercial, promovido por la sociedad **JUAN BEDOYA OSPINA E HIJOS & CIA. S. C.**, quien actúa por intermedio de su representante legal Juan María Bedoya Soto, y a través de apoderado judicial, contra las sociedades **IBCOMMERCE S.A.S. y CARLOS F. MARTINEZ INGENIEROS S.A.S**, representadas legalmente por Silvana Martínez Vives y Carlos Fernando Martínez Holguín, respectivamente, así como también, en contra de **CARLOS FELIPE MARTINEZ VIVES**, y de **GABRIELA GÓMEZ**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble de uso comercial, distinguido como bodega N° 2, que hace parte integral del bien identificado con matrícula inmobiliaria N° **378-59450** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira Valle del Cauca, ubicado en la calle 3 # 4-126, corregimiento La Dolores del Municipio de Palmira (V.), celebrado entre las partes el día 18 de julio de 2015, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 01 de junio de 2016 y el 30 de junio de 2019, y los que se siguieran causando con posterioridad a la presentación de la demanda, así como los servicios públicos.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que fue dado en arriendo 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, el 18 de julio de 2015, el señor **JUAN MARÍA BEDOYA SOTO**, en calidad de gerente y Representante Legal de la sociedad **JUAN BEDOYA OSPINA E HIJOS & CIA S.C.**, mediante documento privado, dio en arrendamiento a la sociedad **IBCOMMERCE S.A.S.** representada

legalmente por su gerente, SILVANA MARTINEZ VIVES la bodega No. 2, que hace parte integral del bien identificado con matrícula inmobiliaria N° 378-59450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira Valle del Cauca, ubicado en la calle 3 # 4-126, corregimiento La Dolores de esta circunscripción territorial, con un área total de 740,14 mts², bodega cuyo objeto se destinó únicamente para el funcionamiento de un establecimiento de comercio. De igual manera, que, la sociedad CARLOS F. MARTINEZ INGENIEROS S.A.S. y los señores CARLOS FELIPE MARTINEZ VIVES y GABRIELA GOMEZ se constituyeron en deudores solidarios de la arrendadora en lo que respecta a todas las cargas y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

Agrega que, el término de duración del contrato fue de un año, contado a partir del 01 de julio de 2015, y que se ha ido prorrogando automática y reiteradamente, por un término igual de duración. De igual manera, que, el canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue de \$4.640.000,00 mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA) y que, al momento de presentación de la demanda se encontraba en un valor de \$4.953.327,00; canon que se estipuló debía pagarse de manera íntegra y anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, periodos indivisibles; pago que se pactó realizar a través de consignación bancaria o transferencia electrónica en cuenta corriente del Banco de Occidente a nombre de la entidad arrendadora. Así mismo, indica que, la arrendataria se comprometió al pago de los servicios públicos domiciliarios del inmueble.

Señala que la arrendataria incumplió en la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se consagró en el contrato de arrendamiento, al haberse constituido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos comprendidos entre el 01 de junio de 2016 y el 30 de junio de 2019, lo cual indica como una causal de terminación de contrato señalada una cláusula del mismo; que la arrendatario renunció expresamente a los requerimientos privados o extrajudiciales, y que en reiteradas ocasiones ha realizado requerimientos a la arrendataria y deudores solidarios para la entrega del bien, sin ser posible obtener respuesta alguna.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 07 de junio de 2019, inicialmente fue inadmitida y tras haber sido subsanada en debida forma y en término por el extremo activo, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 755 del 05 de julio de 2019, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 13 de noviembre de 2019 se notificó personalmente de la demanda al señor CARLOS FELIPE MARTINEZ VIVES, quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

Los demandados IBCOMMERCE S.A.S., CARLOS F. MARTINEZ INGENIEROS S.A.S. y GABRIELA GÓMEZ se tuvieron notificados por conducta concluyente, mediante providencia N° 433 del 9 de marzo de 2020, mismo por el cual se suspendió el proceso. Reanudados los términos procesales y vencido el término de traslado a los mencionados, también guardaron silencio.

El 19 de octubre de 2020, antes de fenecer la suspensión y reanudación estas diligencias, el apoderado de la parte actora por medio del correo electrónico allegó memorial en el cual comunica la entrega voluntaria del inmueble materia de este proceso, aportando el acta, sin ninguna otra manifestación al respecto.

Por cuanto la causal de restitución hace referencia a la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramita en 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 tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda al cumplir 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: Zanjar 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 se opuso a la pretensión principal, pues guardó silencio durante el traslado de la demanda, y acerca de la consecuencial se tiene conocimiento por acta suscrita por ambas partes que la entrega del bien ya se realizó.

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa, pero de forma parcial 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 adelante.

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 9º 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 presentó oposición alguna, evacuado 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 3º 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, las sociedades demandadas IBCOMMERCE S.A.S., CARLOS F. MARTINEZ INGENIEROS S.A.S., y los demandados CARLOS FELIPE MARTINEZ VIVES y GABRIELA GOMEZ, como ya se dijo, durante el término de traslado de la demanda guardaron silencio. Sin embargo, el mandatario judicial de la parte actora allegó acta de entrega del bien objeto de demanda suscrita por las partes.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º *ibidem*, como el demandado no presentó oposición a la demanda dentro del término de traslado, es procedente dictar la presente sentencia.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato celebrado el 18 de julio de 2015 entre los señores JUAN MARÍA BEDOYA SOTO en calidad de representante legal de JUAN BEDOYA OSPINA E HIJOS & CIA. S. C, y SILVANA MARTINEZ VIVES en calidad de representante legal de IBCOMMERCE S.A.S., CARLOS FERNANDO MARTINEZ HOLGUIN como representante legal de CARLOS F. MARTINEZ INGENIEROS S.A.S, y los señores CARLOS FELIPE MARTINEZ VIVES y GABRIELA GOMEZ, 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 motiva de la presente providencia.

No obstante, lo expuesto, sería del caso conceder la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución, de no ser porque ésta ya se produjo el día 07 de octubre de 2020, circunstancia que fue puesta en conocimiento de este despacho por la parte actora mediante memorial acompañado de acta de entrega. Así las cosas, esta pretensión parece por sustracción de materia y así se declarará en la parte motiva de la presente providencia.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

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 Juan María Bedoya Soto en calidad de representante legal de **JUAN BEDOYA OSPINA E HIJOS & CIA. S. C.** como arrendador del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la calle 3 # 4-126 del Corregimiento La Dolores, Municipio de Palmira (V.), consistente en una bodega con destinación comercial que hace parte de la hacienda La Dolores y forma parte del bloque N° 15, y Silvana Martínez Vives en calidad de representante legal de **IBCOMMERCE S.A.S.**, Carlos Fernando Martínez Holguín como representante legal de **CARLOS F. MARTÍNEZ INGENIEROS S.A.S.**, y los señores **CARLOS FELIPE MARTÍNEZ VIVES** y **GABRIELA GÓMEZ**, en su calidad de arrendataria la primera y deudores solidarios los tres últimos, por el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento causados en los meses que van desde el 01 de junio de 2016 hasta el 30 de junio de 2019, por la razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión consecuencial de restitución del inmueble por sustracción de materia, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, en un 60%, por haber prosperado la demanda de forma parcial, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo estipulado en el art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
Juez

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **ddde2419be38d1a0569d97e5eb1658804470a451c0022b2935a2525c31b876a8**
Documento generado en 13/05/2021 08:11:00 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>