

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA N°: 001
PROCESO: Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado (Mínima Cuantía).
DEMANDANTE: Inmobiliaria Gran Colombiana & Adco S.A.S.
DEMANDADO: Hinestroza Construcciones S.A.S.
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2022-00458-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA GRAN COLOMBIANA & ADCO S.A.S.**, a través de apoderada judicial, contra la sociedad **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S.**

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a local comercial, ubicado en la Calle 20 N° 25A –39 de Palmira (V.), celebrado entre las partes el día 20 de octubre de 2022, por falta de pago en el precio del canon mensual desde el 01 de abril de 2022.

De igual manera, se solicitó la consecuente restitución del bien inmueble arrendado en las mismas condiciones en que fue entregado y en caso de no producirse, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento; que no se escuchara al demandando durante el transcurso del proceso mientras no se consigne el valor de los cánones adeudados, así como de los servicios públicos causados; y se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

III. HECHOS

Expresa que, según contrato de arrendamiento fechado 20 de octubre de 2020, con vigencia a partir del 01 de noviembre de 2020, la sociedad **INMOBILIARIA GRAN COLOMBIANA & ADCO S.A.S.**, en calidad de arrendadora entregó en arrendamiento a la sociedad **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, como arrendataria, el inmueble que se encuentra ubicado en la Calle 20 N° 25A –39 de esta ciudad, el cual se encuentra destinado para local comercial.

Explica que el término de duración del contrato fue de 12 meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2020, y que el canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue de \$630.000, los cuales debían ser cancelados dentro de los cinco (05) primeros días del periodo mensual de manera anticipada, agregando que en la actualidad el canon de arrendamiento asciende a la suma de \$693.000.

Señala que la demandada incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos e incurrió en mora desde 01 de abril de 2022, de ahí que, como no ha desocupado el inmueble, se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, por tratarse de prestaciones periódicas.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el 14 de septiembre de 2022, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 2261 del 27 de septiembre de 2022, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 28 de octubre de 2022 se notificó personalmente de la demanda a la sociedad demandada, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, a través del correo electrónico informado, quien guardó silencio durante el término de traslado de la demanda.

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° del artículo 384 del Código General del Proceso.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente del contrato de arrendamiento, se puede predicar de los sujetos procesales la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda en forma 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: Zanjarse la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento de inmueble arrendado materia de este proceso, y la restitución o entrega a la parte demandante por el no pago de los cánones de arrendamiento por parte de la empresa demandada, si en cuenta se tiene que la parte pasiva no se opuso a ninguna de las pretensiones de la demanda, pues guardó silencio durante el traslado de la misma.

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 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 numeral 3° del artículo 384 *ejusdem*, 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 incorporal, a título precario, a cambio de un pago por ese uso, el cual puede hacerse periódicamente.

Teniendo en cuenta que no existe prueba alguna que desvirtúe la afirmación de incumplimiento de la parte demandante, que la falta de pago constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, que se aportó la prueba del contrato de arrendamiento de la referencia, y que la empresa demandada **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S** no presentó oposición al libelo incoatorio dentro del término de traslado, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 384 *ibidem*, es procedente dictar la presente sentencia.

Conforme con lo dicho en precedencia, habrá lugar a acceder a declarar la terminación del contrato de arrendamiento de la referencia, que fuere celebrado el 20 de octubre de 2020 entre la sociedad **INMOBILIARIA GRAN COLOMBIANA & ADCO S.A.S.**, en calidad de arrendadora, y la empresa **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la Calle 20 N° 25A –39 de esta ciudad, 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.

En lo atinente a la pretensión consecuencial, es decir, ordenar la entrega del inmueble materia de restitución en favor de la parte demandante, atendiendo a que se evidenció la existencia del mentado convenio de arrendamiento suscrito por las partes de este proceso, y, que la parte demandada dejó de cancelar los cánones pactados, este operador judicial también accederá a la misma, ordenando su entrega dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, so pena de disponer el lanzamiento.

En ese orden de ideas, habrá lugar a ordenar la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento al que se ha venido haciendo alusión en esta providencia, la restitución del inmueble arrendado, y la consabida condena en costas y agencias en derecho en contra de la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 *ejusdem*.

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 TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **INMOBILIARIA GRAN COLOMBIANA & ADCO S.A.S.**, en calidad de arrendadora, y la empresa **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de arrendataria, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 20 N° 25A -39 de Palmira (V.), por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de abril de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada **HINESTROZA CONSTRUCCIONES S.A.S.** que, **restituya** de manera voluntaria en favor de la demandante **INMOBILIARIA GRAN COLOMBIANA & ADCO S.A.S.**, el bien inmueble enunciado en el numeral segundo de la parte resolutive de esta providencia, dentro del término de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, sin derecho a oposición alguna puesto que la oportunidad procesal ha precluido.

TERCERO: En el evento de presentarse la negativa de la parte demandada a desocupar y entregar el inmueble referido dentro del término concedido, se procederá a decretar el lanzamiento, previa manifestación de la parte interesada.

CUARTO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

3

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: **4f370b3f3059e75d271f078530cf26a66c47d2553b1be2a325f761d43405e733**

Documento generado en 23/02/2023 02:33:01 PM

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

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