



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

SENTENCIA No. 051

RADICACIÓN No. 76-834-40-03-007-2021-00348-00

PROCESO: VERBAL SUMARIO -restitución de inmueble arrendado-

DEMANDANTE: GONZALO CARDONA TRIANA

DEMANDADA: JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO Y ALBERTO GÁLVEZ NARANJO

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle, diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO

Decídase el proceso Verbal Sumario -restitución de inmueble arrendado-, propuesto por el señor **GONZALO CARDONA TRIANA**, identificado con C.C. No. 16.355.952, a través de apoderada judicial, en contra de **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO Y ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, identificados con C.C. No. 16.369.421 y 16.352.873 respectivamente.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Entre los señores **GONZALO CARDONA TRIANA**, en su condición de arrendador y los señores **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de local comercial por un término de 12 meses prorrogable contados a partir del 05 de septiembre del año 2013, para el funcionamiento del establecimiento de comercio BODY FITNESS JS, ubicado en la **calle 25 No. 5-29** de este Municipio, según consta en el contrato suscrito el día **08 de agosto de 2013**, aportado como prueba a este proceso, conviniendo un canon mensual de **\$750.000,00**, con incremento anual del 20%, los cuales debían ser cancelados anticipadamente desde los días 06 al 11 de cada período mensual en la oficina del arrendador ubicada en la carrera 22 No. 41-04 de esta localidad.

Indicó el demandante a través de su apoderada, que para el día 15 de septiembre del año 2021, su poderdante por medio del servicio postal Servientrega, hace llegar el documento denominado "Preaviso de la terminación unilateral de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 25 número 5-29, barrio Las Américas del Tuluá - Valle", informando sobre la venta del bien inmueble y solicitando su entrega con un plazo no mayor a tres (3) meses. Igualmente aduce que, dicho documento es recibido y firmado por el señor MARIO GERMÁN CORTÉS, en su condición de monitor que laboran en el establecimiento denominado BODY FITNESS JS.

De igual modo, señala el demandante que el día 17 de Septiembre del año 2021, mediante servicio postal Cali Express, el señor JOHN JAIRO GÁLVEZ NARANJO envió respuesta a la solicitud de entrega del local comercial expresando, que al tenor de la CLÁUSULA QUINTA del contrato de arrendamiento, el preaviso no se había realizado de manera oportuna con seis meses de anticipación, y por tanto



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

fue renovado de manera automática hasta el día 06 de Septiembre de 2022, solicitando además, la cancelación de la cláusula penal por incumplimiento del contrato.

Así mismo, refiere que para el día 30 de septiembre de 2021, los contratantes se presentaron a la Casa de Justicia con la finalidad de llegar a un arreglo sobre la entrega del local comercial, sin que se pudiese llegar un acuerdo conciliatorio.

También expone, que dentro del contrato no se estipuló sanción o indemnización alguna por terminación anticipada del contrato de arrendamiento de una u otra parte, ya que, sólo en la cláusula DÉCIMA OCTAVA, se estableció a título de pena el pago de una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que estuviera vigente en el momento en que se presentara el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas del contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades.

Por último, manifiesta que los demandados para el momento de presentación de la demanda adeudan el mes de octubre del 2021, cuyo saldo mensual con reajuste corresponde a la suma de **UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS (\$ 1.060.000,00)**, incurriendo en el incumplimiento del contrato de arrendamiento establecido en la cláusula DÉCIMA OCTAVA.

III. PRETENSIONES

Pretende la apoderada judicial del demandante que se declare terminado el contrato de **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** suscrito entre el señor **GONZALO CARDONA TRIANA**, en condición de arrendador, y los arrendatarios **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, respecto del inmueble ubicado en la en la **calle 25 No. 5-29** de esta localidad, consignado en documento suscrito entre las partes que intervienen en este proceso.

Como consecuencia de lo anterior, solicita la restitución y entrega del local comercial de propiedad del demandante, y de no proceder a la entrega del inmueble por parte de los demandados, dentro de la ejecutoria de la sentencia, directamente por este Juzgado, se practique la diligencia de lanzamiento.

De manera simultánea, solicita hacer efectiva la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento, por el valor del triple del precio mensual que estuviere vigente a la fecha, junto con los perjuicios ocasionados, al igual que la condena en costas.

IV. TRÁMITE

Presentada la demanda, dentro del término legal se procedió con su admisión a través de **auto interlocutorio No. 2444 del 09 de noviembre del 2021**, ordenando notificar a los demandados con la advertencia de no ser oídos en el proceso hasta tanto no acrediten el pago de los cánones de arrendamiento alegados en mora y los que se causen durante el trámite el mismo.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

La notificación de los demandados **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, se surtió por conducta concluyente mediante autos No. 0114 del 20-01-2022 y 0478 del 02-03-2022 respectivamente, haciéndoles saber que contaban con el término de **10 días** para ejercer el derecho de defensa.

El término del traslado de la demanda para el señor **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO**, comenzó a correr el día 27-01-2022 y finalizó el 09-02-2022. No obstante, la demanda fue contestada el día 24-11-2021.

Respecto al traslado de la demanda del señor **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, comprendió desde el 09 hasta el 23 de marzo de 2022, y la contestación fue allegada el día 09-02-2022.

Ahora bien, teniendo en cuenta que los demandados no habían cumplido con la orden de pago de los cánones de arrendamiento causados durante el proceso o por lo menos, no se advierte constancia de ello, el suscrito Juez procedió a requerirlos a través de auto. 0478 del 02 de marzo de 2022, para que en término de 03 días contados a partir de la ejecutoria de la providencia, aportaran la constancia de haber cancelados los arriendos a la fecha o en su defecto, realizar la consignación a órdenes del Despacho en la cuenta de depósitos judiciales en el Banco Agrario No. 768342041007. Lo anterior, sin que se pronunciaran al respecto.

Por último, la apoderada judicial del demandante allega escrito manifestando que desiste de la medida cautelar de embargo y secuestro solicitada sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 384-6232.

V. CONSIDERACIONES.

5.1. Problema Jurídico.

Una vez analizados los hechos narrados y probados, esta instancia deberá determinar, si los demandados **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, incurrieron en mora de los cánones pactados en el contrato, tal y como lo expresó el demandante, adeudando al momento de la presentación de la demanda un saldo de **UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS (\$1.060.000,00)** por concepto de arrendamiento del mes de octubre de 2021, y como consecuencia de ello, se dé lugar a: (i) Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, (ii) Hacer efectiva la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento, (iii) El reconocimiento de indemnización por perjuicios ocasionados, y (vi) La condena en costas procesales.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.

Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Presupuestos Procesales.

No merecen ningún reparo, pues no sólo se aportó el contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Artículo 384 del Código General del Proceso, sino que se cumplieron los demás requisitos de manera satisfactoria. Además, las partes son capaces y este Juzgado es el competente no sólo por la cuantía, sino también, en razón al territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del Proceso.

Legitimación en la causa

Se encuentran legitimados en la causa, tanto el demandante señor **GONZALO CARDONA TRIANA**; toda vez que, en su condición de arrendador, pues es quien puede solicitar la restitución del inmueble ocupado por los demandados, y éstos a su vez, son las personas a quienes la ley señala como aquellos en cuya cabeza se encuentra la obligación correlativa al derecho invocado por el demandante.

5.2. La Acción.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el art. 1973 del C. C. y, que reza:

"El 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".

La anterior definición del contrato de arrendamiento, indica que son de su esencia, de un lado, la cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio, por lo que, de este contrato, nace entonces para los arrendatarios el derecho a gozar de la cosa arrendada.

En efecto, las obligaciones del arrendador deben ser de tal naturaleza que tiendan a satisfacer ese fin. Precisamente, en tal sentido consagra el artículo 1982 del Código Civil, como principales obligaciones del **arrendador**, las de: *entregar la cosa; mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.*

En cuanto a los **arrendatarios**, la obligación principal es *pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato.* (Art. 2000 C.C.).

5.3. Incumplimiento del contrato: falta o mora en el pago de la renta.

La causal esgrimida por el demandante es la **MORA** continua para el pago del canon de arrendamiento desde meses anteriores. Sin embargo, advierte que al



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

momento de presentación de la demanda únicamente se le adeuda el mes de octubre.

Al respecto dijo la C. S. de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia de junio de 1.963 que:

"Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

El inciso 1º del artículo 2000 del C. Civil, dispone entre las obligaciones de los arrendatarios, la de pagar el canon, precio o renta, pago éste que se realizará en el período estipulado en el contrato, tal y como lo establece el artículo 2002 ibídem, reafirmado por el artículo 9º de la Ley 820 de 2003.

El pago efectivo, *"es la prestación de lo que se debe"*, según el artículo 1626 del Código Civil, y de todo lo que se debe, no de una parte. El pago debe hacerse de conformidad con lo pactado, y el deudor no puede obligar a su acreedor a que reciba por partes lo que se le debe o plazos distintos (artículos 1627 y 1649 del C.C.).

Además, el incumplimiento en cualquiera de sus formas produce la inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia acarrea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Se itera que la regla general para que se presente la mora, según el artículo 1608 del C. C., es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales dentro del término estipulado, esto es, lo que conoce como mora automática sin necesidad de reconvención al deudor en virtud de la derogatoria del artículo 2035 ibídem, y la renuncia de los arrendatarios a los requerimientos judiciales o extrajudiciales en sus cláusulas **11 y 18**, bastando el incumplimiento en la entrega del canon mensual para exigir la restitución del inmueble, pese lo cual y siendo los demandados conocedores de tal advertencia, omitieron cancelar la obligación dando origen a la restitución del inmueble.

5.4. Contestación de la demanda.

Ahora bien, frente a la demanda interpuesta, si bien es cierto los demandados brindaron contestación de la misma dentro del término de traslado, las oposiciones a que hicieron referencia, no serán tenidas en cuenta por parte de este Despacho, toda vez que, los señores **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, a través de su apoderado judicial, no cumplieron con los pagos de cánones causados durante el proceso o por lo menos, en el



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.

Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

expediente no obra constancia de ello, a pesar de haber sido requeridos mediante providencia interlocutoria No. 0478 del 02-03-2022, para que dentro del término de 3 días contados a partir de la ejecutoria de la providencia, aportaran la constancia de haber cancelados los arriendos a la fecha o en su defecto, fueren consignados a órdenes del Despacho en la cuenta de depósitos judiciales en el Banco Agrario No. 768342041007.

Es decir que, la conducta concluyente de los demandados consistió en hacer caso omiso al requerimiento legal de que trata el inciso 3 del art. 384 del C.G.P, puesto que, se abstuvieron de realizar la actividad que les correspondían a sabiendas de que, sin ello, no iban a ser oídos hasta cuando presentaran el título de depósito de pago o los recibos de pago hechos directamente al arrendador.

5.5. Canon de arrendamiento.

Así las cosas, la causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir el promotor de la súplica en que los arrendatarios, señores **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, han incumplido el contrato de arrendamiento, al no cancelar oportunamente en el término estipulado, los cánones de arrendamiento de meses anteriores, adeudando el valor de **UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS (\$1.060.000,00)** que comprende el mes de octubre de 2021, más los cánones causados desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta lograr la restitución del inmueble.

5.6. Cláusula penal.

Respecto a *la cláusula penal* estipulada en el contrato de arrendamiento de local comercial, en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el término establecido; encuentra el Despacho acertado ordenar el reconocimiento del equivalente al duplo del valor del canon mensual, de conformidad con la disposición legal reglamentada en el art. 1601 del Código Civil, y no al triple como en efecto los solicita el demandante.

5.7. Indemnización por perjuicios ocasionados.

Frente a la pretensión de la *indemnización de perjuicios*, este Juzgado, de entrada se abstendrá conceder su reconocimiento, teniendo en cuenta que a pesar de haberse aportado con la demanda el contrato de promesa de compraventa del inmueble objeto de restitución celebrado entre el señor **GONZALO CARDONA TRIANA** (vendedor), y el señor **PEDRO PIEDRAHITA** (comprador), donde se obligan a pagar, el uno para con el otro, la suma de \$5.000.000 de pesos por concepto de cláusula penal, en razón a que alguna de las partes incumpla el contrato. Lo cierto es que estos perjuicios, no se encuentran debidamente probados dentro del plenario, dado el caso que hubiesen sido causados.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

5.8. Desistimiento medida cautelar.

Siendo procedente lo solicitado por la parte actora respecto a desistir de la medida cautelar de embargo y secuestro del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 384-6232, en razón a que el predio no pertenece a ninguno de los demandados; este Despacho, accederá a lo peticionado, teniendo en cuenta que aún no había sido decretada hasta tanto la parte demandante cumpliera con prestar caución del 10% de **DOCE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS** (\$12.720.000), de conformidad con lo requerido en el auto No. 512 del 02-03-2022, a fin de garantizar el pago de las costas y perjuicios que se pudieren llegar a causar con el decreto de la medida cautelar.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento que ha venido rigiendo entre las partes vinculadas al presente proceso, por incumplimiento de los demandados **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, identificados con cédula de ciudadanía No 16.369.421 y No. 16.352.873 respectivamente, por no cancelar oportunamente en el término estipulado en el contrato, los cánones de arrendamiento de meses anteriores, adeudando el valor de **UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS (\$1.060.000,00)** que comprende el mes de octubre de 2021, más los cánones causados desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta lograr la restitución del inmueble.

SEGUNDO.- ORDENAR a los demandados **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, identificados con cédula de ciudadanía No 16.369.421 y No. 16.352.873 respectivamente, la restitución del local comercial arrendado ubicado en la en la **calle 25 No. 5-29** de Tuluá, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia al demandante **GONZALO CARDONA TRIANA**.

TERCERO.- Si no se acatare lo anterior, se **ORDENA** desde ahora el lanzamiento de los demandados. Para tal efecto, **DELEGAR** a la **INSPECCIÓN ÚNICA DE COMISIONES CIVILES** de esta Ciudad, librándose el correspondiente despacho comisorio.

CUARTO.- CONDENAR a los demandados **JHON JAIRO GÁLVEZ NARANJO** y **ALBERTO GÁLVEZ NARANJO**, al pago de **DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$2.120.000)**, por concepto de *cláusula penal* correspondiente al duplo del valor del canon mensual.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ
VALLE DEL CAUCA

Centro Comercial Bicentenario Plaza, Piso 2º.
Correo electrónico: j07cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

QUINTO.- SIN LUGAR a la condena por concepto de *indemnización de perjuicios* ocasionados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial, de conformidad con lo expuesto en el acápite 5.7. de esta providencia.

SEXTO.- ACÉPTESE el desistimiento de la medida cautelar de embargo y secuestro del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 384-6232, por lo considerado en el acápite 5.8. de esta providencia.

SÉPTIMO.- CONDENAR a los demandados a pagar al demandante las costas del proceso. Tásense, por secretaría incluyendo las agencias en derecho fijadas en un salario mínimo legal mensual vigente (\$1.000.000,00), conforme a lo establecido en el acuerdo No. PSAA16-10554, de agosto 5 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez

DIEGO VICTORIA GIRÓN

Radicado 2021-00348-00 Sentencia No. 051

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ - VALLE DEL CAUCA

20 ABR 2022

Hoy 20 se notifica a las
partes el proveído anterior por anotación en el
ESTADO No. 063.

MARÍA XIMENA RECIO VERA
Secretaria