

Proceso: Restitución de Inmueble arrendado No. 2021-00088-00  
Demandante: Mario Serna Flórez  
Demandados: Zulli Ofelia Hoyos y Jesús Antonio Girón Villafane  
Decisión: Decreta terminación del contrato  
Clase: Sentencia.

### **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Salento-Quindío, siete (7) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por MARIO SERNA FLOREZ contra de ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE, respecto del inmueble LOTE DE TERRENO constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento. La demanda se fundamenta en los hechos que se resumen de la siguiente manera:

#### **HECHOS**

1.- El 28 de octubre de 2020 se celebró un contrato de arrendamiento entre los señores MARIO SERNA FLOREZ como arrendatario y ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE respecto del inmueble LOTE DE TERRENO constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento.

2.- La destinación del inmueble fue exclusivamente entregar una bodega para que el arrendatario como el coarrendatario asentaran la actividad económica que se dedica la empresa FORTALEZA Y MOTORS S.A.S. , cuya representante legal es la señora ZULLI OFELIA HOYOS.

3.- La duración del contrato de arrendamiento del local comercial fue de un año contado a partir del primero de enero de 2021, con indicación de prórroga automática, salvo que una de las partes avise a la otra con antelación no menor de treinta días su intención de darlo por terminado.

4.- La arrendataria ZULLI no ha cancelado los cánones de arrendamiento del local comercial desde el mes de abril de 2021, pese a los constantes llamados y requerimientos.

5.- Que el arrendatario le pidió la entrega del inmueble debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. De otra parte se dijo que el arrendatario no podrá ceder el contrato sin la autorización del arrendador, ni cambiar la destinación del bien inmueble, so pena de dar por terminado el contrato. La arrendataria le había comentado al arrendador la intención de cambiar la razón social de la empresa, pero este le dijo que se debía firmar otro si al contrato. En efecto, la arrendataria cambió la razón social de la empresa con el nombre de LIBERTAD Y MOTORS S.A.S. , cuya dirección es la misma del local comercial propiedad del demandante.

6.- Por los inconvenientes presentados, se le solicitó nuevamente la entrega del local a la arrendataria ZULLI OFELIA, pero hizo caso omiso, y lo sigue explotando de manera irregular y fraudulenta.

7.- La parte demandada se encuentra en mora de pagar a la parte demandante los siguientes valores:

UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000),  
correspondiente al mes de abril de 2021.

UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000),  
correspondiente al mes de mayo de 2021.

UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000),  
correspondiente al mes de junio de 2021.

UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000),  
correspondiente al mes de julio de 2021.

7.- El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora. El demandante ha solicitado la entrega del inmueble por dos causales, la primera por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la segunda por el cambio de destinación del mismo, la cesión del contrato sin expresa autorización del arrendador.

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

PRETENSIONES

1.- Declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores: MARIO SERNA FLOREZ como arrendador y ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE como arrendatarios del inmueble lote de terreno constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 211 del 3 de febrero de 1986 de la Notaría Segunda de Armenia, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-58158 y ficha catastral No. 00-00-01-00-245-000.

2.- Se ordene a los demandados ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE, la primera como arrendataria y el segundo como coarrendatario a restituir el inmueble al señor MARIO SERNA FLOREZ..

3.- Que no se escuche a los demandados ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, correspondiente a los meses de abril, mayo, junio y julio de 2021 y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

4.- Se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor del señor MARIO SERNA FLOREZ.

#### ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 20 de septiembre del año 2021, se ordenó prestar caución para poder decretar la medida cautelar solicitada por la parte demandante, lo que en efecto así se hizo y mediante auto del 11 de octubre de 2021 se decreta el embargo y posterior secuestro del predio con matrícula inmobiliaria No. 380-19369 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual se emitió el oficio No. 1121 del 21 de octubre de 2021.

La parte demandante, para efectos de notificar el auto admisorio de la demanda a los demandados, gestionó la notificación con empresas de correo certificadas y es así como según la empresa de correo CERTIPOSTAL visible a folios 44, se le entregó el 13 de enero de 2022 a la demandada ZULLI OFELIA HOYOS al correo zullihoyos@hotmail.com la demanda, anexos de la demanda y el auto admisorio de la demanda. La notificación a esta demandada se entiende surtida según el Decreto 806 de 2020 en su artículo 8 durante los días 14 y 17 de enero, a partir del 18 de

enero inclusive le comienzan a contar los 20 días de traslado, mismo que vence el 14 de febrero a las 5:00 P.M. Con relación al demandado JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE, según la empresa de correo CORPORATIVE SERVICES S.A.S. NOTIFICACIONES ARMENIA, visible a folios 47 vuelta, se le entregó al demandado GIRON VILLAFANE el 27 de enero de 2022, la demanda, anexos de la demanda, auto admisorio de la demanda; la notificación según la norma antes señalada, se entiende surtida durante los días 28 y 31 de enero de 2022. A partir del primero (1º) de febrero le empiezan a contabilizar los veinte (20) días de traslado de la demanda, término que vence el VEINTIOCHO (28) de FEBRERO DE 2022 A LAS 5:00 p.m. Ninguno de los demandados hizo pronunciamiento alguno.

#### CONSIDERACIONES:

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: COMPETENCIA: por tratarse de un asunto de menor cuantía y el lugar de ubicación del predio materia de arrendamiento se encuentra en esta jurisdicción territorial, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso DEMANDA EN FORMA: La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE: La tienen las partes por ser personas naturales sujetos de derecho, personas que pueden disponer libremente de sus derechos, artículo 53 y 54 Ibídem. PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el procedimiento verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del Ibídem.

#### LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que el demandante es el propietario del inmueble que dio en arrendamiento, y por la parte pasiva los demandados que tomaron en arrendamiento el predio objeto de restitución.

#### PARA RESOLVER SE CONSIDERA

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la

terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado, en similar sentido se prevé en el artículo 870 del Código de Comercio, el cual señala que en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

- 1.- La existencia de un contrato válido
- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y
- 3.- El incumplimiento del demandado

El contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en el Código de Comercio, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose en el artículo 865 del Código de Comercio que en los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no libera de sus obligaciones a los otros, y en forma concordante en el artículo 22 de la ley 820 del 2003 en su numeral primero estipula como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo dentro de los términos estipulados.

Para el caso en particular se tiene, que los señores ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE tomaron en arriendo al señor MARIO SERNA FLOREZ un inmueble denominado LOTE DE TERRENO constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento. La destinación del inmueble fue exclusivamente entregar una bodega para que el arrendatario como el coarrendatario asentaran la actividad económica que se dedica la empresa FORTALEZA Y MOTORS S.A.S. , cuya representante legal es la señora ZULLI OFELIA HOYOS, quienes incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio y julio del año 2021, se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$1.800.000 pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, con incremento del IPC certificado por el Dane. A 31 de diciembre, contrato firmado por un año contabilizados a partir del primero (1º) de enero de 2021.

Para el efecto allega como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuado dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuales en el proceso y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada a los demandados, quienes no se presentaron ni comparecieron al proceso, con lo cual se considera que se da la figura del allanamiento a la demanda a que hace referencia el Art. 98 del C. G. del P., y la ausencia de oposición a que hace referencia el Art. 384 numeral 3 de la misma obra. Además, hará presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, satisfaciéndose de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil, 865 y 870 del Código de comercio, anteladamente citados.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento de la parte demandada por no pagar los cánones de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, es una causal de terminación del contrato. El arrendador podrá dar por **terminado unilateralmente el contrato** de arrendamiento debido al incumplimiento del mismo.

Así entonces, se tiene que la parte arrendadora imputa a arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son la restitución del inmueble por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la terminación anticipada del contrato, tal como fue pactado, situación que como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato escrito de arrendamiento, celebrado entre los señores ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE y el señor MARIO SERNA FLOREZ sobre un inmueble denominado LOTE DE TERRENO constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento. La destinación del inmueble fue exclusivamente entregar una bodega para que el arrendatario como el coarrendatario asentaran la actividad económica que se dedica la empresa FORTALEZA Y MOTORS S.A.S. , cuya representante legal es la señora ZULLI OFELIA HOYOS.

Con relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que acorde con la actividad procesal realizada, la cuantía del mismo y que no medio oposición por parte del demandado, se considera prudente en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA-16-10554 de 2017, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$1.000.000, la cual será incluida dentro de la liquidación de las costas del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO-QUINDIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**FALLA.**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE y el señor MARIO SERNA FLOREZ sobre un inmueble denominado LOTE DE TERRENO constante de un área de 4.000 M2 ubicado en la vía Armenia-Pereira, sector Colillas jurisdicción de este Municipio de Salento, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 211 del 3 de febrero de 1986 de la Notaría Segunda de Armenia, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-58158 y ficha catastral No. 00-00-01-00-245-000, cuya destinación del inmueble fue exclusivamente entregar una bodega para que el arrendatario como el coarrendatario asentaran la actividad económica que se dedica la empresa FORTALEZA Y MOTORS S.A.S. , cuya representante legal es la señora ZULLI OFELIA HOYOS. por las razones expuestas en la motivación precedente.

**SEGUNDO:** Se ordena la restitución y entrega del mencionado inmueble por parte de los señores ZULLI OFELIA HOYOS Y JESUS ANTONIO GIRON VILLAFANE a favor del señor MARIO SERNA FLOREZ, o la persona que lo represente legamente, la cual se debe realizar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las que se tasarán por secretaría, fijándose como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma equivalente a un salario mínimo

legal mensual vigente, es decir, la suma de \$1.000.000, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

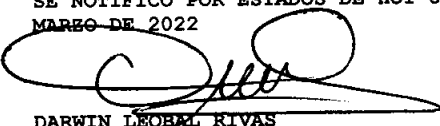
CUARTO: No escuchar a la parte demandada dentro del presente asunto, en relación a que no ha dado cumplimiento con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:**



**MILLER GAITAN MARTINEZ**  
**JUEZ**

CERTIFICO: QUE EL AUTO QUE ANTECEDE  
SE NOTIFICO POR ESTADOS DE HOY 8 DE  
MARZO DE 2022



**DARWIN LEOBAL RIVAS**  
**Secretario**