



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elías Serrano Abadía - Piso 12

J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

(602) 8986868 Ext. 4072

Sentencia N°149

Santiago de Cali, 30 de noviembre de 2023

Proceso: Verbal de Restitución de Tenencia
Radicación: 760013103007 2023-00041-00
Demandante: Atan S.A.S.
Demandados: María del Rosario Rodríguez
7 Islas S.A.S.

Objeto a decidir

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita en virtud de lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso que defina la instancia en este proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado seguido por **ATAN S.A.S.** representado legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO** contra **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ y 7 ISLAS S.A.S.**, por ausencia de oposición de los demandados dentro del término de traslado de la demanda.

I. Parte Descriptiva

1.1. Pretensiones de la demanda

ATAN S.A.S., representado legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO**, en calidad de arrendador, mediante trámite de proceso verbal solicita que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y como consecuencia, se ordene la restitución y entrega a su favor, condenando en costas y agencias en derecho al extremo contractual demandado, que suscribió el 1 de septiembre de 2019 con **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ** en calidad de arrendataria y posteriormente a través de confesión presunta en interrogatorio de parte extraprocesal se logró determinar que la sociedad **7 ISLAS S.A.S.**, también ostentaba la calidad de arrendataria respecto del inmueble ubicado en la calle 15 # 111 – 00, casa 28 de Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-89906 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali – Valle.

1.2. Sustento fáctico.

1.2.1.- Que **ATAN S.A.S.**, representado legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO**, en calidad de arrendador, celebró contrato de arrendamiento de bien inmueble para vivienda urbana y local comercial de fecha 1° de septiembre de 2019 con **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ**, en calidad de

arrendataria, y posteriormente a través de confesión presunta en interrogatorio de parte extraprocesal se logró determinar que la sociedad **7 ISLAS S.A.S.**, también ostentaba la calidad de arrendataria respecto del inmueble ubicado en la calle 15 # 111 – 00, casa 28 de Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-89906 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali – Valle.

1.2.2.- Que el término de duración del referido contrato fue de 38 meses (con 2 meses de gracia para adecuaciones) contados a partir del 1° de septiembre de 2019 con un valor de canon mensual de \$6.666.667, de los cuales fueron pagados anticipadamente 12 meses hasta el mes de agosto de 2020.

1.2.3.- Que los demandados a pesar de los requerimientos del arrendador no cumplieron con el pago de los cánones establecidos en el mencionado contrato e incurrieron en mora desde el mes de abril de 2021 y a la fecha de presentación de la demanda los arrendatarios adeudan a la sociedad **ATAN S.A.S.**, la suma de **\$236.168.089** dinero equivalente a 23 meses de cánones de arrendamiento.

2. Actuación procesal

2.1. El 22 de marzo de 2023 se admitió la presente demanda por reunir los requisitos legales, en este auto se ordenó notificar personalmente a los demandados y correr traslado de la demanda y sus anexos a aquellos.

2.2. Mediante auto No.347 de fecha 12 de abril de 2023 una vez prestada la respectiva caución se decretaron las siguientes medidas cautelares: inscripción de la demanda en el registro mercantil correspondiente a la sociedad 7 ISLAS S.A.S. y en su establecimiento de comercio denominado CATTLEYA HOTEL BOUTIQUE, el embargo y secuestro en bloque del establecimiento de comercio CATALEYA HOTEL BOUTIQUE y el embargo y retención de los dineros que los demandados tienen depositados en sus cuentas corrientes o de ahorro, CDT o cualquier otra modalidad en los bancos o establecimientos de crédito.

2.3. El 17 de abril de 2023 se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda al señor JOHN CARLOS CHARRUPI PALOMINO como representante legal de la SOCIEDAD 7 ISALAS S.A.S. y se hizo entrega del traslado de la demanda al correo electrónico johncharrupi@gmail.com

2.4. El 2 de mayo de 2023 la parte demandante aportó constancias de notificación a la demandada **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ** poniendo de presente que aquella se encontraba en proceso de extradición por el Reino de España, en la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PENAL – BOGOTÁ, bajo el radicado No. 11001020400020220215900, con número de extradición interno 62576, la cual había sido capturada el 29 de agosto de 2022.

2.5. El 15 de mayo de 2023 la parte actora solicitó que se profiriera sentencia anticipada donde se declarara la terminación del contrato de arrendamiento objeto del litigio, puesto que el inmueble fue restituido a su propietario el día 27 de abril hogaño, a través de querrela policiva ante la Inspección Veintidós Urbana Especial de Policía del Distrito Especial de Santiago de Cali que finalizó con la decisión No. 017 de 2023, por medio de la cual se concedió el amparo policivo, se ordenó la restitución y

protección de la posesión en favor de la sociedad ATAN SAS, y se decretó el STATU-QUO del inmueble de la referencia ordenando el desalojo de los señores JHON CARLOS CHARRUPI PALOMINO, representante legal de la sociedad 7 ISLAS S.A.S y el señor ADOLFO RAMOS MORALES.

2.6. Mediante auto de fecha 22 de junio de 2023 el Despacho se abstuvo de dar trámite a la diligencia de notificación personal de la demandada MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ, puesto que no cumplió con los requisitos contemplados en el inciso primero del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, informando cómo obtuvo esas direcciones de correo electrónico y cómo se puede corroborar que efectivamente la demandada podía ser notificada a través de aquellos.

2.7. Mediante auto No. 1092 del 21 de septiembre de 2023 se requirió a la parte demandante para que en el término de treinta días procediera a notificar la demanda a la señora MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ, conforme a lo establecido en el artículo 291 del Código General del Proceso o el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, so pena de declarar terminado el proceso por desistimiento tácito, de acuerdo a lo establecido en el numeral primero del artículo 317 del C.G.P.

2.8. El 6 de octubre de 2023 la parte demandante puso de presente que instauró acción de tutela contra el INPEC con la finalidad de que certificaran que efectivamente la señora MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ había sido notificada de la demanda que cursa en este Despacho, para lo cual el INPEC emitió respuesta bajo el principio de buena fe de que la notificación de la presente demanda fue recibida en el correo juridica.rmbogota@inpec.gov.co el 2 de mayo de 2023 y se redireccionó al correo juridicaaltaseguridad.rmbogota@inpec.gov.co, la cual, es el área encargada de realizar trámites y notificaciones jurídicas al personal privado de la libertad de alta seguridad (extraditables) del CPAMSMBOG. Adicionalmente, certificaron que la señora MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ fue notificada personalmente en fecha del 4 de mayo de 2023 por la Dra. OLGA WITTINGHAM, jurídica del Pabellón 1 de la Cárcel y Penitenciaría con Alta y Mediana Seguridad para Mujeres de Bogotá la cual fue extraditada hacia el país de España el 22 de junio del año en curso.

2.9. Los demandados dejaron transcurrir el término legal para contestar la demanda sin oponerse a sus hechos ni pretensiones.

3. Pruebas y alegatos

Como quiera que por mandato de los numerales 1º y 3º del art. 384 del Código General del Proceso es viable proferir sentencia cuando exista ausencia de oposición a la demanda, el juzgado decidirá con la prueba documental arimada al proceso, especialmente, del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial objeto de este proceso y sus anexos, donde se desprende las obligaciones de cada una de las partes que lo suscribe y, por consiguiente, se pretermite la etapa de alegar de conclusión.

4. Control de legalidad

Encuentra el Despacho que, los denominados presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad y ningún reparo merecen los mismos, toda vez que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal y para ser parte, y el Juzgado es competente para conocer y decidir el asunto.

5. Problema jurídico

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO** está llamada a prosperar de cara a la configuración de la causal invocada - mora en el pago de cánones del arrendamiento - para solicitar la restitución de tenencia del bien inmueble arrendado y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir la tenencia del mismo por la causal de incumplimiento señalada.

6. Tesis del despacho

La tesis consiste en dar por terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble de vivienda urbana y local comercial, y como consecuencia de esta declaración ordenar la restitución y entrega material del inmueble dado en arrendamiento a la sociedad **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO**, por falta de oposición de los arrendatarios, no acreditarse el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento a la fecha y existir prueba del contrato de arrendamiento, por las razones fácticas y jurídicas que se impondrán en la parte considerativa de esta sentencia

Lo anterior con fundamentos en los siguientes.

7. Hechos probados

1. La existencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble arrendado – vivienda urbana- local comercial de fecha 1 de septiembre de 2019, suscrito entre **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO**, como arrendador, y **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ** en calidad de arrendataria, y posteriormente a través de confesión presunta en interrogatorio de parte extraprocesal se logró determinar que la sociedad **7 ISLAS S.A.S.**, también ostentaba la calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la calle 15 # 111 – 00, casa 28 de Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-89906 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, con un término de duración de 38 meses (2 meses de gracia por adecuaciones) y un valor del canon mensual de \$6.666.667, de los cuales fueron pagados anticipadamente 12 meses a partir del 1º de septiembre de 2019 hasta el mes de agosto de 2020. Cuyo contenido es ley para los contratantes (art. 1602 C. Civil). (El contrato y los anexos que conforman la relación comercial se aportó con la demanda).

2. Que con la demanda se indicó el incumplimiento de los arrendatarios de las obligaciones de pago del canon a favor del arrendador por el bien objeto del contrato y, que de acuerdo al clausulado del convenio da lugar al arrendador a pedir la terminación judicial del contrato.

3. El silencio del extremo contractual demandado al no haber contestado la demanda se interpreta como una confesión y, por ende, como la aceptación de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de conformidad con el artículo 97 del C.G.P.

7.2. Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso.

De la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

El proceso de restitución de bien inmueble arrendado, se encuentra establecido en el artículo 384 del C.G.P., a fin de que, a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del bien cedido a título de arrendamiento. Dicho procedimiento es aplicable a toda petición de restitución de la tenencia de un bien entregado a cualquier título según lo consagrado en el Estatuto Procesal.

Para que pueda adelantarse airoso dicho proceso debe el demandante arrendador acreditar cualquiera de las causas establecidas en la ley, puesto que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil los contratos válidos y legalmente celebrados, son ley para las partes y sólo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o por las causas legales.

En este sentido, el contrato de arrendamiento es de naturaleza bilateral y conmutativa, en donde la prestación de uno de los contratantes se ve retribuida por la prestación de su contraparte, generando de esta forma obligaciones y derechos recíprocos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es aquel donde dos partes se obligan recíprocamente: el arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa, mientras que el arrendatario se obliga a pagar por ese goce.

En palabras del tratadista HILDEBRANDO LEAL PÉREZ, tenemos que, el contrato de arrendamiento es aquel:

“(...) por el cual una de las partes contratante (el arrendador) se obliga a conceder el gozar a la otra (el arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera”¹

De lo que se puede extraer que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

En cuanto a las obligaciones derivadas de este tipo de contratos, se encuentran, según lo consagrado en el artículo 1982 del mismo normativo, las de la entrega del bien al arrendatario, mantener el bien en estado de

¹ MANUAL DE CONTRATOS. Editorial Leyer. pág. 486

servir, librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo del goce del mismo; a su turno, el artículo 1966 ilustra las obligaciones del arrendatario encontrándose entre ellas, la de usar la cosa según el espíritu del contrato, conservarla como un buen padre de familia y adicionalmente, la de pagar el canon pactado.

Las causales de terminación de este convenio, se encuentran contenidas en el artículo 2008 del Estatuto Civil y se relacionan con la expiración del término de vigencia del contrato, la destrucción del bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia judicial, de conformidad con los casos de Ley.

De los requisitos para su validez

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento exento de vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.) y, de otra parte, como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto, se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Por disposición del artículo 244 del C.G.P., el contrato aportado se presume auténtico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado. De acuerdo a lo anterior, tenemos que el contrato de arrendamiento de inmueble vivienda urbana – local comercial- aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

8. Caso concreto

Conforme la situación fáctica descrita en el libelo introductorio y las demás probanzas allegadas al proceso que se relacionan en el acápite de hechos probados, aparece plenamente probada la existencia del contrato de arrendamiento de bien inmueble – vivienda urbana- local comercial, del cual el demandante **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO** ostenta la calidad de arrendador y los demandados **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ** y **7 ISLAS SAS** ostentan la calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la calle 15 # 111 – 00, casa 28 de Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-89906 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali.

Respecto a la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento que fue la **mora** en el pago de los cánones de arrendamiento contraída por el extremo contractual demandado con **ATAN S.A.S.**, y que fue estipulada como una causal de terminación en los términos enunciados en la cláusula “**DÉCIMA TERCERA**” del acuerdo privado, la misma se encuentra debidamente probada por la falta de contestación de la demanda, lo que hace presumir ciertos los hechos de la demandada susceptibles de confesión, como lo es en este caso la mora, presunción que no ha sido desvirtuada, acorde con el imperativo normativo 97 del CGP. Por lo cual, las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar, sin oposición alguna.

En ese sentido, al no cumplir la parte pasiva con la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que fueron expuestas en esta demanda en concordancia con lo estatuido en el contrato arrendado con el libelo inaugural y que es ley para las partes, no queda otro camino a este administrador de justicia que acceder a sus pretensiones.

Así las cosas, sería del caso proferir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble recibido en tenencia, de conformidad con lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. No obstante, como quiera que, el inmueble referido fue restituido a **ATAN SAS** el día 27 de abril hogaño, a través de querrela policiva ante la Inspección Veintidós Urbana Especial de Policía del Distrito Especial de Santiago de Cali que finalizó con la decisión No. 017 de 2023, por medio de la cual se concedió el amparo policivo, se ordenó la restitución y protección de la posesión en favor de la sociedad ATAN SAS, y se decretó el STATU-QUO del inmueble de la referencia, se procederá a declarar sólo la terminación del contrato objeto del litigio.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO por mora en el pago de los cánones mensuales pactados del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 1 de septiembre de 2019, suscrito entre **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO** como arrendador y, **MARÍA DEL ROSARIO RODRÍGUEZ** y **7 ISLAS S.A.S.**, representado legalmente por **JHON CARLOS CHARRUPI PALOMINO** en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble – vivienda urbana- local comercial, ubicado en la calle 15 # 111 - 00 casa 28, Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-89906 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: SIN LUGAR a **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** y entrega material del bien inmueble anteriormente descrito al demandante **ATAN S.A.S.**, representada legalmente por **ANDRÉS FELIPE DAGER ARANGO**, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de **\$7.085.043**, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

Firmado Por:
Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cali - 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: **ed294efbf2d54f047df3fb5de139de3e899a5738ff736b0b894ff86c02936338**

Documento generado en 04/12/2023 04:46:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>