

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Sentencia N°99**

Santiago de Cali, once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)

Radicación: 760013103007 2020-00054-00

Demandante: Mirian Ordóñez Castillo – Gildardo De J. Buriticá Gómez

Demandado: Marisol Rendón Yepes – José Orlando Giraldo Yepes

Objeto a decidir

Procede el Despacho en virtud de lo establecido en el artículo 384-3 del Código General del Proceso a proferir sentencia escrita que defina la instancia en este proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado – local comercial- seguido por Miriam Ordóñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez contra Marisol Rendón Yepes y José Orlando Giraldo Yepes por ausencia de oposición del demandado en el término de traslado de la demanda, conforme los siguientes:

1. Parte Descriptiva.

1.1. Pretensiones de la demanda.

Los demandantes Miriam Ordóñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez, mediante trámite del proceso verbal solicitan que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 31 de octubre de 2006, que suscribieron en calidad de arrendadores con Marisol Rendón Yepes y José Orlando Giraldo Yepes, en calidad de arrendatarios, con la consecuente terminación de este acuerdo privado por el incumplimiento de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y la restitución del inmueble – local comercial- ubicado en la calle 9 N°30-44/52 identificado con matrícula inmobiliaria No.370-699716 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública No.1439 de fecha 23 de mayo de 2003 corrida en la Notaría 14 del Círculo de Cali.

1.2. Sustento fáctico.

1.2.1.- Que Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez, en calidad de arrendadores, celebraron contrato de arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2006 y Marisol Rendón Yepes y José Orlando Giraldo Yepes, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble – local comercial- ubicado en la calle 9 N°30-44/52 identificado con matrícula

inmobiliaria No.370-699716 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública No.1439 de fecha 23 de mayo de 2003 corrida en la Notaría 14 del Círculo de Cali.

1.2.2.- Que el término de duración del referido contrato fue de 12 meses contados a partir del 1° de noviembre de 2006, con un valor del canon mensual de \$6.000.000.00, el cual se incrementaría cada año de contrato en un 10%, correspondiendo a la fecha de presentación de la demanda un canon de arrendamiento mensual a la suma de \$13.503.366.00.

1.2.3.- Que los demandados a pesar de los requerimientos que le realizaron no cumplieron con el pago de los cánones durante el plazo establecido en el mencionado contrato e incurrieron en mora desde el 6 de octubre de 2019.

2. Actuación procesal.

2.1. Por reunir la demanda los requisitos legales, el 1° de julio de 2020 se admitió y se ordenó correr traslado de esta y sus anexos a los demandados, con la notificación al mismo. Dicho auto fue corregido mediante providencia del 3 de agosto de 2020.

2.2. Los demandados se notificaron conforme lo señala el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 del auto que admite la demanda el 13 de agosto de 2020.

Posterior a ello, el día 8 de septiembre de 2020, dentro del término de traslado, los demandados a través de apoderado judicial, presentaron escrito contestando la demanda, en el cual se oponen a las pretensiones de la misma en razón a que la demandada se encuentra en proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades. En virtud a ello, el Juzgado requirió a la parte demandada a fin de que manifestara si los cánones que se adeudan y fundamento del presente proceso de restitución de inmueble – local comercial – arrendado hacen parte del mencionado proceso de reorganización que data del 27 de diciembre de 2016.

Sin embargo, habiendo transcurrido el término de concedido para ello, los demandados dejaron transcurrir el término legal para contestar el requerimiento sin oponerse a sus hechos y pretensiones. Por tanto, se ordenó continuar con la demanda sin escuchar a los demandados, tal como lo dispone el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

3. Pruebas y alegatos

Como quiera que por mandato de los numerales 1° y 3° del art. 384 del Código General del Proceso es viable proferir sentencia cuando exista ausencia de oposición a la demanda; el despacho omite la práctica de estos ritos procesales por permitirse fallar con la prueba contractual del

negocio objeto del arrendamiento de local comercial allegado como base del *petitum*, y que demuestra de la relación contractual entre las partes en conflicto y la propiedad de los bienes inmuebles que se intenta restitución de tenencia.

4. Control de legalidad.

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. Aunado a ello y como ya se dijo, no se advierte causal alguna de nulidad que pueda anular lo actuado, por lo que el fallo que aquí se profiere, será de índole meritorio.

5. Problema jurídico.

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución de tenencia del inmueble arrendado y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir la tenencia del inmueble objeto del contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado – local comercial-.

6. Tesis del despacho.

La tesis consiste en dar por terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado – local comercial-, y como consecuencia de esta declaración, ordenar la restitución y entrega material del inmueble dado en arrendamiento a los demandantes Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez, por falta de oposición oportuna del arrendatario a las pretensiones del arrendador, no acreditar el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento a la fecha y existir prueba del contrato de arrendamiento donde constan las obligaciones a cargo de las partes.

Lo anterior con fundamentos en los siguientes.

7. Hechos probados

1. La existencia del contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado – local comercial- de fecha 31 de octubre de 2006, suscrito entre Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez, como arrendadores, y Marisol Rendón Yepes y José Orlando Giraldo Yepes, como arrendatarios, cuyo objeto del arrendamiento fue el arrendamiento de un inmueble – local comercial- ubicado en la calle 9 N°30-44/52 identificado con matrícula inmobiliaria No.370-699716 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca, determinados por las medidas y linderos registrados y descritos en la escritura pública No.1439 de fecha 23 de mayo de 2003 corrida en la Notaría 14 del Círculo de Cali, con

un término de duración de 12 meses y un valor del canon mensual de \$6.000.000,00, pagaderos a partir del 1° de noviembre de 2006, y los siguientes dentro de los cinco días siguientes de cada periodo mensual.

2. Certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro.370-699716 que acreditan la propiedad a favor de Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez.

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

Se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, se encuentra establecido en el art. 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 el proceso debe el demandante arrendador acreditar cualquiera de las causas establecidas en la ley, puesto que, de conformidad a lo dispuesto en el art. 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 art. 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

¹ MANUAL DE CONTRATOS. Editorial Leyer. pág. 486

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 art. 1982 del mismo normativo, las de la entrega del bien al arrendatario, mantener el bien en estado de servir, librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo del goce del mismo; a su turno, el art. 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 art. 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.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de local comercial son aplicables de preferencia las reglas establecidas en el artículo 518 a 524 del Código de Comercio y las estipulaciones que en el ejercicio del principio dispositivo hayan pactado las partes, siempre que no contradigan norma imperativa

Dada la naturaleza comercial de ese convenio, existen una serie de particularidades, que han sido enunciadas por la jurisprudencia constitucional, como se evidencia a continuación, en la Sentencia T-537 de 2009, M.P. Dr. Humberto Antonio Sierra Porto:

“Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años

2 El artículo 1º del estatuto comercial estipula: “Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”. En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2º, consagra: “En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”

consecutivos (artículo 518)³, cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Por último, el artículo 523 del Código de Comercio⁴, prevé el subarriendo hasta la mitad del inmueble, sin necesidad de autorización, pero sin lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato.

Por último baste resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo”

De los requisitos para su validez

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son consentimiento sin 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. del 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 – local comercial- aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

8. Caso concreto

3 En sentencia T-443 de 2008, la Corte sostuvo que los contratos de arrendamiento de local comercial por un término inferior a dos años, se regulan en general por la legislación civil. Sin embargo existe un vacío normativo en la legislación comercial que ha admitido interpretaciones disímiles tanto de la jurisprudencia como de la doctrina sobre las normas particularmente aplicables en tales circunstancias: (a) Una parte de la doctrina e incluso de la jurisprudencia considera que el régimen aplicable para los contratos de arrendamiento de local comercial inferior a un año es el Decreto 63 de 1977 numeral 9º, con las modificaciones de los Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983. En tales casos, se afirma que por vencimiento del plazo no se puede pretender la restitución del local y en caso de darse alguna de las causales de desocupación previstas en el artículo 9º del Decreto 063 de 1977, debe acudir al proceso de restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio del que habla el artículo 520 del C.Co. (b) De otro modo, otra parte de la doctrina y de la jurisprudencia considera que el artículo 5º del Decreto 3817 de 1982 no es aplicable para contratos de arrendamiento de locales comerciales inferiores a 2 años y por tanto, en estos casos se debe acoger el régimen del Código Civil y lo acordado por las partes.

4 Sobre el subarriendo estipula el artículo 523 del estatuto comercial lo siguiente: “ART. 523.—El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. // El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. // La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.”

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 inmueble – local comercial- sobre el inmueble a que se hace mención en el mismo, del cual los demandantes Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez ostentan la calidad de arrendadores y los demandados los arrendatarios.

Respecto a la causal aducida por la parte actora para dar por terminado en contrato de arrendamiento financiero, el cual es la **mora** en el pago de los cánones de arrendamiento a partir de octubre de 2019, se desprende que efectivamente el demandado lo está, toda vez que no acreditó bajo ninguna forma que dichos pagos se habían efectuado antes de la presentación de esta demanda, así como tampoco se acreditó dicho pago a lo largo del proceso. En ese sentido, la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, la obligación de demostrar el pago de los cánones adeudados en la forma y oportunidades debidas según lo señalado en el clausulado del referido contrato, corresponde a quien ostenta la calidad de arrendatario, carga que incumplió, por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar.

Es de anotar que, pese al escrito de contestación de la demanda que allegaron los demandados en el que manifestaban el pago de unos cánones de arrendamiento posteriores a la presentación de la demanda y su oposición a la prosperidad de las pretensiones de la misma, el Despacho no encontró, acreditado el pago total de los cánones adeudados y tampoco que lo que aquí se persigue se encuentre cobijado por el inicio de un proceso de reorganización, siendo además un gasto de administración cuyo pago no se suspende por ello.

En ese orden de ideas, y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a desestimar las pretensiones de la demanda, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 del CGP., esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución del inmueble dado en tenencia.

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 local comercial de fecha 31 de octubre de 2006, suscrito entre Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez como arrendadores y, Marisol Rendón Yepes y José Orlando Giraldo Yepes en calidad arrendatarios, cuyo objeto recayó sobre el uso del inmueble – local comercial- ubicado en la calle 9 N°30-44/5,2 identificado con matrícula inmobiliaria No.370-699716 de la

Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, de la anterior declaración, **ORDENAR LA RESTITUCION** y entrega material a los demandantes Miriam Ordoñez Castillo y Gildardo de Jesús Buriticá Gómez, del inmueble anteriormente descrito, en un término no superior a un (1) mes, contados a partir de la notificación por estado de esta sentencia.

TERCERO: Cumplido el término anterior sin que se haya verificado la entrega material de los bienes objeto de restitución, se dispone COMISIONAR a los JUZGADOS 36 Y 37 CIVIL MUNICIPAL – de comisiones civiles REPARTO, otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega.

Por lo anterior, líbrese por secretaría el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de **\$908.526** equivalente a 1 SMLMV, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencia en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

Firmado Por:

Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Civil 007
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Cali

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:

f3790579ed6c81ea490d09211de9f63d1392c057d8058e47fbe4193d9a1ab75c

Documento generado en 11/08/2021 04:08:02 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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