REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 12

Santiago de Cali, 28 de enero de 2022

Proceso. Verbal – Restitución de inmueble comercial arrendado
Demandante. Servicios Inmobiliarios y Contables Servinco Ltda.
Demandado. MYA Center S.A.S.
Radicación. 76001 31 03 007 2020 00179 00

Objeto a decidir

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita que defina la instancia en este proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado para uso comercial, seguido por la sociedad SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CONTABLES SERVINCO LTDA, contra la sociedad MYA CENTER S.A.S., por ausencia de oposición del demandado en el término de traslado de la demanda. (Art. 384-3° CGP).

1. Parte Descriptiva.

1.1. Pretensiones de la demanda.

La sociedad SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CONTABLES SERVINCO LTDA mediante apoderado judicial impetra demanda contra la sociedad MYA CENTER S.A.S., para que a través del proceso verbal se declare que la persona jurídica demandada, en calidad de arrendataria, incumplió el contrato de arrendamiento comercial del inmueble ubicado en la calle 25 No. 125 – 340 Bodega No. 2 Vía Cali – Jamundí de esta municipalidad, suscrito con la sociedad demandante, en calidad de arrendadora, en fecha 12 de abril de 2019, modificado parcialmente por Otro Sí ,en fecha 23 de mayo de 2019, por el no pago del precio dentro del término previsto en el literal c) de la cláusula decima tercera del contrato primigenio. Y consecuencialmente, se declare terminado el convenio, ordenando la restitución del inmueble a su arrendadora y, condenar a la arrendataria al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en el proceso.

1.2. Sustento fáctico.

Las súplicas se fundamentaron en los hechos que en lo pertinente se sintetizan:

1.2.1. El 12 de abril de 2019, MYA CENTER S.A.S., la arrendataria, y SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CONTABLES SERVINCO LTDA, arrendadora, celebraron un contrato de arrendamiento, cuyo objeto era la bodega No. 2 Vía Jamundí,

ubicada en la Calle 25 No. 125 – 340 de la ciudad de Cali, destinado para ferretería. Los linderos se encuentran descritos al hecho 2° de la demanda.

1.2.2. Los contratantes mediante Otro Sí, suscrito el 23 de mayo de 2019, modificaron la vigencia del contrato primigenio contemplado en la cláusula cuarta, acordando como vigencia del mismo de 60 meses, contados a partir del 1° de mayo de 2019, con los incrementos anuales pactados en la CLÁUSULA SEXTA del contrato de arredramiento.

1.2.3 Como valor del canon, se estableció un el valor de $6.000.0000, pagaderos por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. A este precio se sumaría el 19% conforme lo estipulado en el parágrafo cuarto de la misma cláusula, como reza en la CLÁUSULA QUINTA del convenio.

1.2.4. Que el incremento de los meses de mayo y junio de 2020 se hizo a prorrateo, por estar suspendidos los incrementos por el Gobierno Nacional a partir del 1° de mayo hasta el 1° de julio de 2020.

1.2.5. Que la arrendataria incumplió su obligación de pagar el precio dentro del término previsto en el contrato, incurriendo en mora en el pago de los cánones de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2020, el primero, de forma parcial, los demás en su totalidad, por lo que aplica la terminación del mismo conforme lo establecido en la CLÁUSULA DECIMA TERCERA de este convenio.

1.3. Actuación procesal.

2.1. Por reunir la demanda los requisitos legales, se admitió por auto interlocutorio No. 830 de fecha 18 de noviembre de 2020.

2.2. La sociedad MYA CENTER S.A.S., se notificó por aviso (Art. 292 CGP) en fecha 17 de noviembre de 2021 en la dirección física calle 25 No. 125 – 340 Bodega No. 2 Vía Cali – Jamundí, conforme constancia de haber sido entregada mediante la Guía No. 1170459 en la respectiva dirección, expedida por la empresa de mensajería El Libertador, que se aporta mediante memorial radicado el 19 de noviembre de 2021, junto con la copia del aviso y de la providencia a notificar debidamente cotejada.

2. 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 comercial allegado como base del *petitum*, y que demuestra de la relación contractual entre las partes en conflicto.

3. 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.

4. Problema jurídico.

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por la sociedad arrendadora está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble arrendado con destinación exclusiva para el desarrollo de la actividad comercial de ferretería, y como consecuencia de ello, si la sociedad arrendataria está obligada a restituir la el inmueble objeto del contrato de arrendamiento comercial.

5. Tesis del despacho.

La tesis consiste en dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial, y como consecuencia de esta declaración, ordenar la restitución y entrega material del inmueble descrito en el sustento fáctico de esta sentencia a la sociedad demandante por falta de oposición oportuna de la arrendataria a las pretensiones de la arrendadora y existir prueba del contrato de arrendamiento donde constan las obligaciones a cargo de los contratantes.

Lo anterior con fundamentos en los siguientes.

6. Hechos probados

6.1. La existencia de arrendamiento del contrato de arrendamiento comercial del inmueble Bodega No. 2 ubicada en la Vía Cali – Jamundí, calle 25 No. 125 – 340 de la ciudad de Cali, suscrito por las partes en conflicto en fecha 12 de abril de 2019. (Este documento se aportó con el escrito de demanda).

6.2. El Otro Sí al contrato de arrendamiento comercial suscrito por las mismas sociedades contratantes en fecha 23 de mayo de 2019, por el cual se modificó la cláusula Sexta que trata la vigencia del contrato. (Este documento se aportó con el escrito de demanda).

6.3. Hoja anexa al contrato de arrendamiento que determina los linderos generales del inmueble dado en alquiler. Este documento se aportó con el escrito de demanda).

6.4. Los respectivos certificados de existencia y representación legal de las sociedades en contienda.

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

- **Del contrato de arrendamiento comercial**

La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil, norma que se aplica a los contratos de arriendo suscritos por comerciantes en ejercicio de su objeto social por remisión expresa del artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea esta codificación.

En los términos del canon 1973 del Código Civil, el arredramiento «*es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (…), y la otra a pagar por éste (…) un precio determinado»,* por lo que resulta indiscutible que el contrato celebrado entre la sociedad demandante y sociedad demandada es le para ambas partes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Como se lee, son de los elementos esenciales del acuerdo, el uso o goce de una cosa que una de las partes – arrendador – le concede a otra-, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte – arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Según el legislador colombiano, para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar la cosa arrendada en los términos del contrato, se imponen unas obligaciones que se reducen a tres: 1. Usar la cosa según los términos del contrato; 2. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato y; 3. Al pago del precio o renta[1]

- **De los requisitos para su validez**

El referido contrato de arrendamiento comercial que se aporta con la demanda y su Otro Sí, reúnen los requisitos para su validez como son consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (artículo 1502 del C. C.), sumado a la determinación expresa del canon de arrendamiento.

Por disposición del artículo 244 del C. G. del P., el contrato aportado se presume auténtico, 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 aportado es ley para las partes conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.

1. Capítulo III del C. Civil. De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas.

7. Caso concreto

Conforme la situación fáctica descrita en el libelo introductorio y las probanzas allegadas al proceso que se relacionan en el acápite de hechos probados, se prueba la existencia del contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble objeto de terminación por la causal de incumplimiento invocada con la consecuente restitución del mismo a su arrendataria.

La causal aducida por la parte arrendataria para invocar el *petitum* gravita en el no pago de los cánones de arriendo dentro del término previsto en la cláusula décima tercera del literal c) del contrato como causal para dar por terminado el mismo.

El demandado dentro del término legal para contestar la demanda no formuló ninguna clase de oposición a las súplicas de la pretensora; así mismo, omitió presentar pruebas adicionales a las presentadas con el escrito introductorio, por lo que se impone como norma de derecho, la aplicación de las disposición contemplada en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, en acatamiento a lo preceptuado por el inciso 1° del artículo del 3° de mencionado canon, accediendo a las pretensiones de la demanda por tener como cumplida la causal de terminación del contrato de arrendamiento comercial invocada en este juicio, lo que abre paso a la pretensión de la parte actora de ordenar la restitución del inmueble cedido a la sociedad acá demandada.

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

R E S U E L V E:

Primero. **Declarar** terminando el contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble celebrado entre las sociedades SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CONTABLES SERVINCO LTDA, como arrendadora, y MYA CENTER S.A.S., como arrendataria, en fecha 12 de abril de 2019, y Otro Sí, suscrito el 23 de mayo 2019, sobre la Bodega No. 2 Vía Cali – Jamundí, ubicada en la Calle 25 No. 125 – 340 de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali, cuyos linderos se incorporan al hecho 2° de la demanda, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo. En consecuencia, **Ordenar** a la sociedad arrendataria MYA CENTER S.A.S. la restitución y entrega material a la arrendadora SERVICIOS INMOBILIARIOS Y CONTABLES SERVINCO LTDA, del inmueble cedido en el contrato de arrendamiento, Bodega No. 2 Vía Cali – Jamundí, ubicada en la Calle 25 No. 125 – 340 de la actual nomenclatura de la ciudad de Cali, que deberá consumarse 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 del inmueble objeto de restitución, se dispone COMISIONAR a los

JUZGADOS DE COMISIONES CIVILES - REPARTO, otorgándole las facultades necesarias para que adelante la diligencia de entrega. Líbrese por secretaria 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 **$3.000.000**, suma que deberá ser incluida en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

[47]

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: **0f8f99fd14b6ce1dff39893fd562fa113fe4cdcfbee4e41e46494a864e12d9a5**
Documento generado en 28/01/2022 12:40:30 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica