



**República de Colombia
Rama Judicial**

SENTENCIA 1ª INST. No. 008

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, marzo dieciséis (16) del año dos mil veintiuno (2021)

Radicación 76001-31-03-010-2020-00042-00

Ha pasado a Despacho el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** propuesto por **ANGELA MARIA DIAZ VIVAS**, a través de apoderado judicial, contra **CALIMAIZ S.A.S**, para proferir la sentencia que le corresponde.

I. LA DEMANDA

ANGELA MARIA DIAZ VIVAS, con domicilio en la ciudad de Cali, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA BIEN INMUEBLE**, a la sociedad **CALIMAIZ S.A.S** identificada con Nit N° 900.824.251-3.

Las pretensiones.

1.- Que por mora en el pago del canon mensual por parte del arrendatario y en el pago de las administraciones según los términos establecidos en el literal c) de la CLÁUSULA DECIMA CUARTA del contrato, se decrete la terminación del contrato y lanzamiento del inmueble arrendado a la Sociedad CALIMAIZ S.A.S., en su calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 14C N° 25 10 (calle 14 diagonal 25) de Cali.

2.- Que se decrete la orden de restitución del inmueble arrendado y se sirva practicar el lanzamiento de los demandados o comisionar a una autoridad competente para que lo lleve a cabo. La restitución del bien inmueble mencionado deberá verificarse desocupándolo enteramente y poniéndolo a disposición del apoderado judicial como representante del arrendador y haciendo entrega de las llaves.

3.- Que se condene a la demandada al pago de los costos, costas y agencias en derecho que se causen en el presente proceso.

Los hechos y fundamentos de la acción.

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes (Pg. 3 a 5).

1. La señora ANGELA MARIA DIAZ VIVAS identificada con cédula de ciudadanía N° 29.178.288, como arrendadora, celebró un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL, el 31 de marzo de 2015 con la sociedad CALIMAIZ S.A.S identificada con Nit N° 900.824.251-3, representada legalmente por la señora SANDRA YANETH GARCIA GIRALDO, mayor y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía N° 66.997.599,

en esa época como arrendatario, CALIDON SERVICE S.A.S. identificada con Nit N° 900.824.251-3, representada legalmente por el señor CARLOS DEMIAN CASTILLO HURTADO, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.536.289, como deudores solidarios.

2. El contrato de arrendamiento en cuestión se refiere al inmueble ubicado en la calle 14C N° 25 – 10 (calle 14 Diagonal 25) de Cali.
3. Según la CLÁUSULA CUARTA del contrato estableció "DESTINO DEL INMUEBLE": El arrendatario destinará este inmueble exclusivamente para uso comercial de explotación de negocio de comidas rápidas y en especial venta de alimento a la mesa.
4. En la CLÁUSULA OCTAVA del contrato se estableció "VIGENCIA DEL CONTRATO": Diez (10) años, que comenzaron a contarse el día primero (01) de abril de 2015, vencimiento de la primera vigencia el día treinta y uno (31) de marzo de 2025.
5. Se estableció en la CLÁUSULA QUINTA de este contrato: "VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO": CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000,00) durante el primer (01) año FORMA DE PAGO: De forma anticipada dentro de los 5 primeros días del calendario, en la oficina de la parte arrendadora o a su orden.
 - 5.1 Se estableció en la CLÁUSULA SEXTA de este contrato: "INCREMENTOS DEL PRECIO": Una vez vencido el primer año de ejecución de este contrato y así sucesivamente, cada doce (12) mensualidades, en este caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno de las partes, el precio de mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje igual al 10% del I.P.C. del año inmediatamente anterior más (5%) PUNTOS PORCENTUALES, al suscribir este contrato de arrendamiento.
 - 5.2 A la fecha el ARRENDATARIO adeuda por cánones de arrendamiento los siguientes: El canon de enero de 2020 por \$6.039.392,00; El canon de febrero de 2020 por \$6.039.392; El canon de febrero de 2020 por \$6.039.392; y los cánones que se sigan causando mientras el inmueble esté en poder del arrendamiento.
6. Se estableció en la DECIMA este contrato que, estarán a cargo del arrendatario todos los servicios públicos domiciliarios de que consta el inmueble... "A la fecha no se sabe si el arrendatario ha cumplido con el pago de dichos servicios.
7. En la CLÁUSULA DECIMA CUARTA se estableció como CAUSALES DE TERMINACIÓN: "A favor del ARRENDADOR serán los siguientes...c) el NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL TÉRMINO PREVISTO EN LA CLÁUSULA QUINTA DE ESTE CONTRATO..."

II. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, se notificó a la parte demandada mediante correo electrónico, la cual no realizó pronunciamiento alguno referente a la demanda.

III. CONSIDERACIONES:

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Cali); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

Valoración de las pruebas:

Consta en el caso que nos ocupa, que la demandante ANGELA MARIA DIAZ VIVAS, cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario CALIMAIZ S.A.S el día 31 de marzo de 2015, aportando con su demanda el documento escrito contentivo del contrato de arrendamiento que recoge la voluntad de las partes, y en donde consta la relación contractual entre arrendadora y arrendatario, conforme lo estipula el artículo 384 del C.G.P.

Figura en el citado documento la renuncia hecha por el arrendatario, a los requerimientos y reconveniones exigidas para la fecha de su celebración, documento que al tenor del Art. 244 del C.G.P, se presume auténtico y al no haberlo tachado de falso, tienen pleno valor probatorio.

Entonces como se estipuló en la cláusula Décima sexta del contrato que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es causal de terminación del contrato en los términos de lo dispuesto en el art. 518 del C. de Comercio. Y la causal invocada por el actor es la mora en el pago de los cánones adeudados de los meses de enero y febrero del año 2020, de lo que da lugar al incumplimiento del contrato de arrendamiento y por cuanto el demandado no se opuso en el término del traslado, y la demandante presentó la prueba del contrato de arrendamiento, además que no hay lugar a decretar pruebas de oficio, el despacho procederá a dictar sentencia ordenando la restitución por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo dispuesto en el art. 384- Numeral 3º del C. G. P.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

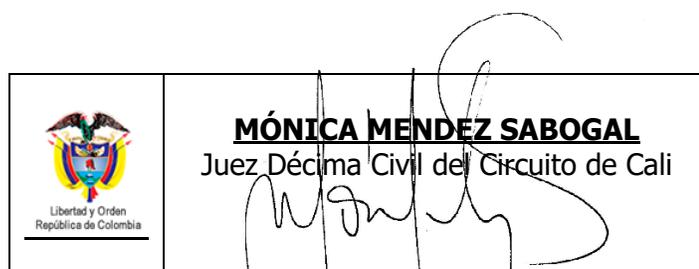
Primero: DECLARAR TERMINADO el contrato de **ARRENDAMIENTO COMERCIAL** celebrado entre ANGELA **MARIA DIAZ VIVAS** y la demandada **CALIMAIZ S.A.S**, suscrito el día **31 de marzo de 2015**, por falta de pago en los cánones mensuales de enero y febrero de 2020 y los que en adelante se causen respecto al bien inmueble detallado en los hechos de la presente demanda.

Segundo: ORDENAR la restitución del bien inmueble a la demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega voluntaria del bien inmueble dado en arrendamiento, desde ya se delega a los Juzgados Civiles Municipales de Cali encargados de las Comisiones, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos de rigor.

Descripción del inmueble: Local comercial ubicado en la Calle 14C No. 25-10 con los siguientes linderos: NORTE: Calle 14C con carrera 25; SUR: Calle 13; ORIENTE: Calle 14C No. 25-16 y OCCIDENTE: Calle 14C No. 24-81 de la ciudad de Santiago de Cali.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000**, Inclúyase en la liquidación de costas.

NOTIFICAR esta decisión por Estados electrónicos en el Portal Rama Judicial.



CO.