

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Radicado Nro.	76001-31-03-017-2022-00085-00
Proceso	Verbal de restitución de bien inmueble
Instancia	Primera Instancia
Providencia	Sentencia Nro. 270 Verbal Nro. 005
Decisión	Declara la terminación del contrato

Procede el Despacho a proferir sentencia de fondo dentro del PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por DAIMARÁ S.A.S contra COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A.

I. ANTECEDENTES

La Sociedad Daimará S.A.S., presentó demanda solicitando la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada argumentando mora en el pago de los cánones pactados. Consecuencialmente, pidió se condene a la demandada a restituir el inmueble denominado Hacienda Pance, localizado en la Avenida Cañas Gordas –Vía Jamundí, del Municipio de Cali y se imponga la respectiva condena en costas a cargo del demandado.

En sustento de sus pretensiones, el demandante sostuvo que, el 05 de octubre de 2007 celebró un contrato de arrendamiento con la entidad demandada. Agregó que, pese al cruce de correos electrónicos entre las partes, a fin de acordar descuentos y/o pagos de los cánones de arrendamiento no se concretó acuerdo alguno, circunstancias que la habilitan a pedir la restitución del bien inmueble.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Subsanadas las falencias advertidas por esta judicatura, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado mediante

proveído de la calenda 20 de mayo de 2022, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 290 a 293 del Código General del Proceso o el Decreto 806 de 2020.

La parte demandada COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL SA, se tiene notificada en los términos del Decreto 806 de 2020, quien intentó ejercer su derecho de defensa por conducto de apoderado judicial, pues pese a que se le requirió en reiteradas oportunidades el mandato conferido en debida forma, no cumplió con lo requerido.

Adicionalmente, se instó a la entidad demandada para que acreditará el pago de los cánones de arrendamiento a los últimos tres periodos para ser oída, advirtiéndole que debía continuar consignando los cánones que se causaran durante el proceso en ambas instancias.

Seguidamente, la entidad demandada allegó unos soportes a fin de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, correspondiente a los meses de mayo de 2020 a julio de 2022, al igual que el 17% dejado de pagar en el periodo de mayo de 2020 a diciembre de 2020; sin embargo, esta célula judicial requirió al demandante para que indicará a que periodo correspondían dichos pagos, teniendo en cuenta que en un mes se registraron varios pagos.

Al respecto, el actor allegó una certificación que da cuenta de los pagos realizados por la demandada, señalando que estos han sido incompletos; además, al verificar la continuidad de los pagos en el curso del proceso en la cuenta del Juzgado sólo reposa un pago por \$8.071.086 del 11/07/2022, lo que permite colegir, la falta de pago correspondiente a los cánones que se siguieron causando, es decir, agosto, septiembre y octubre del año en curso.

Datos del Demandado

Tipo Identificación

NIT (NRO.IDENTIF. TRIBUTARIA)

Nombre

COMUNICACION CELULAR

Número Identificación

8001539937

Apellido

COMCEL SA

Número Registros 1

	Número Título	Documento Demandante	Nombres	Apellidos	Estado del Título	Fecha Emisión	Fecha Pago	Valor
VER DETALLE	469030002798550	8050303329	DAIMARA SAS	DAIMARA SAS	IMPRESO ENTREGADO	11/07/2022	NO APLICA	\$ 8.071.086,00

Total Valor \$ 8.071.086,00

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si la demandada ha incurrido en una de las causales de terminación del contrato, en virtud a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

2.- SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo los trámites especial previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber demostrado el pago de los cánones de arrendamiento dentro del término legal, nos sitúa el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no se acreditó el pago total de los cánones de arrendamiento que dieron lugar al proceso que aquí nos ocupa, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali-Valle, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

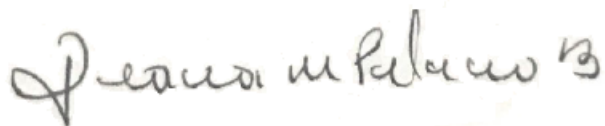
PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el 05 de octubre de 2007, por **DAIMARÁ S. EN C. S.** en calidad de arrendador y **COMUNICACIÓN CELULAR SA COMCEL S.A.**, en calidad de arrendatario, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a **COMUNICACIÓN CELULAR SA COMCEL S.A.**, a restituir a **DAIMARÁ S. EN C.S.** o quien represente sus derechos, el inmueble denominado Hacienda Pance, localizado en la Avenida Cañas Gordas –Vía Jamundí, del Municipio de Cali, linderos contenidos en la escritura pública No. 3566 del 19 de septiembre del año 2006 de la Notaria Catorce del Círculo de Cali.

TERCERO: De no producirse la entrega en el término indicado, **COMISIONAR** con ese propósito a los Juzgados 36 y 37 Civiles Municipales de esta ciudad, que son de conocimiento exclusivo de despachos comisorios, a través de la Sección Reparto Oficina Judicial de Cali. Expídase el despacho comisorio con los internos del caso, señalándole al comisionado que cuenta con las facultades inherentes a este Despacho.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en favor del demandante. Señalando como agencias en derecho la suma de \$13.000.000. Liquídense de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUEZ

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 171 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 24 de octubre de 2022

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario