REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado	**760013103017-2023-00167-00**
Proceso	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Sociedad Privada de Alquiler SAS
Demandado	AM Hernández Accesorios SAS

Según lo preceptuado en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, se tiene por notificada la sociedad demandada AM Hernández Accesorios SAS, advirtiendo que, el término de contestación a la demanda se encuentra vencido.

Ahora bien, siendo la oportunidad procesal, se procede a proferir sentencia dentro del presente proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado instaurado por la Sociedad Privada de Alquiler SAS en contra de AM Hernández Accesorios SAS.

I. ANTECEDENTES

Adujo el actor que, mediante documento privado suscrito el 20 de septiembre de 2022, la sociedad Navarro Giraldo e Hijos & Cia CSA entregó en arrendamiento a la parte demandada, el inmueble ubicado en la Calle 15B No. 105-06 Isla P3 Centro Comercial Plaza Armonía Mall en el barrio Ciudad Jardín de la ciudad de Cali, Valle.

Que dicho contrato se celebró por el término 5 años, contados a partir del 01 de octubre de 2022, prorrogado automáticamente por periodos de un año; que del contrato se hizo cesión a la sociedad aquí demandante y que la arrendataria no ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento ni de las cuotas de administración desde el mes de febrero de 2023, razón por la cual solicita que se declare la terminación del contrato y que, en consecuencia, se ordene restituir el bien dado en arrendamiento.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto de fecha 27 de julio de 2023 se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, advirtiendo que, para ser oída, debía acreditar el pago de los cánones denunciados en mora y continuar consignando los que se causen a órdenes de este Despacho.

La notificación de la demandada AM Hernández Accesorios SAS, como se advirtió preliminarmente, se efectuó conforme con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, no obstante, dentro del término legal concedido, esta no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída, además, no propuso excepciones frente a la acción instaurada en su contra.

III. PROBLEMA JURÍDICO

Deberá establecer el despacho, en concreto, si la parte accionada ha incurrido o no en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que derive como consecuencia, la procedencia de la pretensión restitutoria de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos procesales y materiales.

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 se acreditan los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá, obviamente, a proferir decisión de mérito.

4.2 Sobre el proceso de restitución.

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendador), se obliga a conceder el goce a los otros (Arrendatario) 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 especiales previstos 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 está 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 referido que:

> *"El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello. Es obvio que este puede hacer valer a su favor la presunción de que trata el art. 1628 del C. Civil, en cuanto establece que con la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, hace presumir el pago de los periodos precedentes. Este pago puede acreditarse no sólo con los recibos expedidos por el arrendador a favor del arrendatario, sino, además mediante las cartas de pago extendidas por subordinados o mandatarios de aquél, sin que requiera demostrar la vinculación del otorgante de los recibos con el arrendador"* [1].

Sobre este mismo tópico la Corte Constitucional en reciente sentencia sostuvo:

> *"… en este contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y, por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del principio de la buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez,*

[1] El Proceso de Restitución del Inmueble, El Proceso de Regulación de la Renta; Pág.31; Fabio Naranjo Ochoa.

plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario."[2]

V. CASO CONCRETO

En el presente asunto se evidencia que entre la Sociedad Privada de Alquiler SAS (arrendador) y AM Hernández Accesorios SAS (arrendadataria), media un contrato de arrendamiento que empezó desde el 20 de septiembre de 2022, sobre el bien inmueble ubicado en Calle 15B No. 105-06 Isla P3 del Centro Comercial Plaza Armonía Mall, en el barrio Ciudad Jardín de la ciudad de Cali (V), pactándose inicialmente un canon mensual por la suma de ($2.000.000) pesos mcte, por un término de cinco años.

Bajo esta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que el demandante aportó como prueba documental un contrato de arrendamiento para uso comercial, que cumple con las formalidades de Ley.

Las partes contendientes, han acreditado sus calidades (arrendador-demandante) (arrendataria-demandada), predicándose en consecuencia su legitimación (activa y pasiva), para intervenir dentro de la presente acción verbal, ya que han demostrado sus intereses derivados de la relación adjetiva que en ésta litis se ha trabado.

Pretende la parte actora, a través de su apoderado judicial, que se declare la terminación del contrato en mención, asegurando en el libelo genitor que, la arrendataria adeuda los cánones correspondientes desde el mes de febrero de 2023, causal que no fue desvirtuada por parte de la demandada, sin existir prueba alguna del pago de los cánones aducidos.

Así las cosas, el despacho observa que, evidentemente se encuentra probada la existencia de un contrato entre las partes, del bien inmueble objeto de restitución del cual la demandante ostenta la calidad de arrendadora y la parte demandada como arrendataria, pues fue una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda, notificación que se realizó conforme a los parámetros establecidos de la Ley 2213 de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, y dada que la parte demandada no propuso ninguna excepción dentro del término de Ley, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3° del artículo 384 *ejusdem*, esto es, proceder a emitir sentencia ordenando la restitución del bien inmueble arrendado, condenando en costas a la parte vencida.

VI. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado desde el 20 de septiembre de 2022, cuyo arrendadora cesionaria es la **Sociedad Privada de Alquiler SAS** y, **AM Hernández Accesorios SAS**, en calidad de arrendataria, en relación con el inmueble objeto de restitución,

[2] C. Const., sent. T-601, jul. 27/2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

por la causal de MORA en el pago de los cánones de arrendamiento tal como se indicó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: **ORDENASE** a la parte demandada la restitución del bien inmueble ubicado en la ciudad de Cali (V), en la **Calle 15B No. 105-06 Isla P3** del **Centro Comercial Plaza Armonía Mall en el barrio Ciudad Jardín**, cuyos linderos se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento allegado dentro del libelo de la demanda.

TERCERO: La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a los Juzgados 36 y 37 Civiles Municipales De Cali, Valle (Reparto), para efectuar la diligencia de entrega del bien inmueble descrito.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma que corresponda a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILSON RICARDO VASQUEZ GÓMEZ
JUEZ

049

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 032 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 01 de abril de 2024

_____
RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario