

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Rad. 760013103013-2022-00058-00**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 127

SANTIAGO DE CALI, VEINTINUEVE (29) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL
VEINTIDÓS (2022)

**PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CLARA STELLA GOMEZ OSPINA
DEMANDADO: SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S
RADICACION: 76001-3103-019-2022-00058-00**

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **CLARA STELLA GOMEZ OSPINA** por conducto de apoderado judicial, contra **SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S.**

II. ANTECEDENTES

HECHOS

1. Señala el demandante que por documento privado celebrado en la ciudad de Cali el día 7 de junio de 2019, dio en arrendamiento a la **SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S.**, el siguiente inmueble Local Comercial ubicado en la Carrera 70 No. 13B-18 de la ciudad de Cali identificado con M.I. 370-512761, y que los linderos específicos se encuentran protocolizados en la escritura pública No 3202 del 29 de agosto de 2018 de la Notaria Octava de Cali (Documento 08.2 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

2. Como canon de arrendamiento inicial fue pactada la suma de TRES MILLOES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000 M/CTE) mas IVA mensuales, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual y actualmente de acuerdo a los incrementos anuales debería de cancelar la suma de \$#.048.300 más IVA, para un total del \$3.627.47, valores de que debía de consignar en la cuenta de la arrendadora tal como se pactó en el numeral 3 de la Cláusula Cuarta del Contrato (Documento 07.2 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

3. El término del contrato de arrendamiento se fijo por cinco (5) años contados a partir del cuatro (04) de junio de 2019 y en consecuencia hasta el tres (03) de junio de 2024.

4. Las partes acordaron que el incremento de cada año sería el IPC sobre el periodo inmediatamente anterior.

5. El demandado no ha cumplido con la Clausula Cuarta del contrato (Documento 07.2 Cuaderno Principal Expediente Electrónico), toda vez que no ha cancelado los cánones correspondientes a los meses de Diciembre de 2021, Enero , febrero y marzo de 2022, por un valor de \$14.509.908 m/cte., al momento de la presentación de la demanda.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 70 No. 13B-18 de la ciudad de Cali que suscribió la SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S como ARRENDATARIA y la señora CLARA STELLA GOMEZ OSPINA en calidad de ARRENDADORA, celebrado el 07 de junio de 2019, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el día 10 de diciembre de 2021 a la fecha

SEGUNDO: Consecuencialmente, que se decrete la restitución del inmueble arrendado a la ARRENDADORA por la causal de mora en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: Que en caso de no producirse a restitución en termino fijado por el despacho se proceda al lanzamiento si fuere el caso con la intervención de la fuerza publica

CUARTO: Que el inmueble sea entregado a la ARRENDADORA en las mismas condiciones en que fue entregado a la ARRENDATARIA

QUINTO: Que se condene en costas a la parte demandada. Desde ahora manifiesto que ejercita el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero, bienes muebles y mercancías que se encuentren en el inmueble objeto de ese lanzamiento.

SEXTO: Como petición especial y como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento solicita que el demandado no sea oído en el presente proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados a la presentación de la demanda y los que se causen durante el proceso (Artículo 384 CGP)

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 24 de marzo de 2022, siendo inadmitida mediante auto del 30 de marzo de 2022, subsanada dentro del término de ley y admitida en providencia fechada a 26 de abril de 2022.

La demandada SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S. se notificó personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el 29 de junio de 2022, dentro del término contestó la demanda y propuso excepciones de mérito, sin embargo, al no aportar constancia de pago de todos los cánones en mora, no fue posible escucharlo en este asunto, debido a que la causal invocada en esta demanda fue la falta de pago, esto conforme el inciso 1 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P. *“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”.*

La parte demandada a través de su apoderado judicial interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación el 18 de agosto de 2022 contra el auto que glosó sin consideración la contestación de la demanda (Fl. 1 a 5 Documento 16 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

El despacho corrió traslado a través de traslado No. 020 del 23 de agosto de 2022 y la parte actora dentro del término descorrió traslado del recurso.

Luego, el 02 de septiembre de 2022 el despacho resolvió el recurso no reponiendo el auto recurrido esto es el auto fechado a 11 de agosto de 2022 por medio del cual el despacho glosó sin consideración la contestación de la demanda presentada por SOCIEDAD BIBI COLOMBIA S.A.S. y no concedió el recurso de apelación por cuanto el presente asunto es de UNICA INSTANCIA (Fl. 1 a 4 Documento 019 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

Así las cosas, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibídem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, estas en su calidad de persona natural la demandante y jurídica la demandada tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderado judicial.

La demanda formalmente considerada, reunió las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues la demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 70 No. 13B-18 de la ciudad de Cali que suscribió la **SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S** como ARRENDATARIA y la señora **CLARA STELLA GOMEZ OSPINA** en calidad de ARRENDADORA, celebrado el 07 de junio de 2019, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución de los bienes inmuebles arrendados, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y, por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; el demandado a pesar de haber sido notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y contestar la demanda y proponer excepciones de mérito, no fue escuchado conforme el inciso 1 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P., al no acreditar el pago de los cánones adeudados, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el referido contrato de arrendamiento. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad

con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

Es de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo a lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 70 No. 13B-18 de la ciudad de Cali que suscribió la SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S como ARRENDATARIA y la señora CLARA STELLA GOMEZ OSPINA en calidad de ARRENDADORA, celebrado el 07 de junio de 2019, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; la sociedad demandada no fue escuchada conforme el inciso 1 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P. pues no demostró haber consignado la totalidad de los cánones adeudados, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 70 No. 13B-18 de la ciudad de Cali que suscribió la SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S como ARRENDATARIA y la señora CLARA STELLA GOMEZ OSPINA en calidad de ARRENDADORA, celebrado el 07 de junio de 2019, identificado con M.I. 370-512761, y que los linderos específicos se encuentran protocolizados en la escritura pública No 3202 del 29 de agosto de 2018 de la Notaria Octava de Cali (Documento 08.2 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** a la demandada **SOCIEDAD BBI COLOMBIA S.A.S.** hacer entrega a la demandante **CLARA STELLA GOMEZ OSPINA**, del bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descrito anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el ordinal precedente, desde ahora se ordena comisionar al Juez Civil Municipal de Cali-Reparto, exclusivo para el conocimiento de despachos comisorios de conformidad con el Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, para que lleve a cabo la diligencia de entrega a la demandante **CLARA STELLA GOMEZ OSPINA** el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$10.882.431.00 m/cte**, por concepto de agencias en derecho (Numeral 1 del Art. 365 del CGP , Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura y Numeral 9 Artículo 384 del CGP).

**NOTIFIQUESE,
LA JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL DEL
CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. **163** de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: **SEPTIEMBRE 30- 2022**



NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **4a143fc716131c4cbb3a8756c7a622b6bb0854f0b7b528d1d9432a53dfac84d0**

Documento generado en 29/09/2022 10:23:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>