



**SENTENCIA No. 028**

**PROCESO: VERBAL RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**  
**DEMANDANTE: SOCIEDAD PEDRO NEL MORALES S.A.S.**  
**DEMANDADO: JOHN JAIRO MONTOYA URIBE**  
**RADICACIÓN: 76-403-40-89-001-2022-00102-00**

**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL**  
**LA VICTORIA VALLE**  
**DIECIOCHO (18) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).**

**OBJETO DEL PROVEÍDO:**

Habiendo ingresado a Despacho el presente asunto para los fines pertinentes, esta funcionaria, en ejercicio y aplicación del control de legalidad que en cada actuación procesal y una vez agotada cada etapa del proceso deberá impartirse, al tenor de lo dispuesto por el legislador en el art. 42 y 132 del CGP, y no encontrándose irregularidad alguna que nulite lo actuado, procederá a su declaratoria.

Así las cosas, y habiéndose aceptado en audiencia de conciliación la calidad de las partes, y encontrándose debidamente trabada la litis, de conformidad a lo ordenado en el numeral 5° del auto del 06/06/2023 y con el fin de dirimir el asunto, una vez resuelto los recursos de ley interpuestos en contra del mismo, como quiera que no hay pruebas que practicar, se procederá a finiquitar la actuación a través de sentencia anticipada al tenor literal del núm. 2° del art. 278 y el núm. 3° del art 384 del Estatuto Procesal Civil en mención.

**SUPUESTOS FÁCTICOS**

Se sintetizan así:

La sociedad demandante a través de mandatario judicial, presenta demanda verbal con acción reivindicatoria, a fin de que se le restituyan el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle 9 No 6 – 60, del municipio de La Victoria, Valle del Cauca, lugar donde actualmente funciona un Local Comercial denominado PANADERIA Y HELADERIA FRUTALIS, mismo que se individualiza y alindera dentro del escrito de demanda, registrado bajo el folio de matrícula Inmobiliaria No. 375-13889; dado en arrendamiento al extremo demandado mediante contrato verbal el día 03/09/2014, mismo que fuere aceptado por el demandado y arrendatario por el termino un año, obligándose a cancelar un canon de arrendamiento por valor de \$750.000 mensuales.

Que, el día 28/02/2022, la sociedad demandante remitió al demandado, a través de correo certificado, oficio de terminación de contrato de arrendamiento bajo la causal 2 del art. 518 del Código de Comercio, que señala “Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario” mismo que fuere recibido el día 02/03/2022.

Que, pese al preaviso de DESAHUCIO realizado por la sociedad demandante al arrendatario, mediante correo certificado, con SEIS (06) MESES de antelación a la Renovación del Contrato de Arrendamiento del Local Comercial, el señor JOHN JAIRO MONTOYA URIBE, identificado con C.C. No. 10.196.842, ha sido renuente a la entrega del Local Comercial.

Que, desconoce el demandado la naturaleza propia de los contratos de arrendamiento de



Locales Comerciales, pretendiendo obligar a un arrendador a comprar al arrendatario, la empresa que allí se desarrolla, so pena de limitarle el Derecho a la Propiedad Privada de manera arbitraria; que, en varias oportunidades se realizaron acercamientos con el señor JOHN JAIRO MONTOYA URIBE, buscando un feliz término a la relación contractual que nació por cuenta del arrendamiento del Local Comercial, sin embargo, los mismos fracasaron, siendo menester acudir a la instancia judicial a fin de culminar la litis como en derecho corresponde.

Por lo expuesto, considera el profesional del derecho que, le asiste a su representada el pleno derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado, de manera unilateral.

## **RECLAMACIÓN JURÍDICA O PETITUM**

Consecuente con lo anterior, pretende se declare judicialmente la terminación unilateral del contrato de arrendamiento verbal celebrado el día 03/09/2014 entre las partes en litigio; que, se condene a la parte demandada a restituir a la sociedad demandante el bien inmueble objeto de contrato; que, no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne los cánones de arrendamiento que se llegaren a causar; y finalmente que se condene en costas.

## **DE LA GESTIÓN PROCESAL.**

Presentada la demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, elevada a través de apoderado judicial, se dispuso mediante auto 546 del 16/09/2022 su admisión, notificación e impulso de conformidad al art. 384 del CGP y 518 del Código de Comercio.

La notificación del señor JHON JAIRO MONTOYA URIBE en su calidad de demandado dentro del asunto de la referencia, se surtió el día 06/12/2022 de manera personal ante la secretaría de este Despacho de conformidad al art. 291 del CGP; siendo del caso advertir que, pese a que el mismo dentro del término oportuno allegó escrito de contestación de demanda y de excepción, argumentando la falta de legitimación en la causa por pasiva y validez del desahucio remitido, como quiera que la persona demandante no es con quien se ha celebrado el contrato de arrendamiento traído a relación y objeto de la presente demanda; así las cosas, una vez surtido el trámite correspondiente, descrito su traslado por cuenta del extremo demandante e integrado el Litisconsorte necesario con el señor CARLOS HUMBERTO MORALES TABARES; esta Sede Judicial, mediante auto del 07/03/2023 accedió a la solicitud de audiencia de conciliación elevada por la parte demandante; misma que se llevó a cabo el día 25/04/2023 y una vez surtida la notificación del vinculado en calidad de litisconsorte necesario, previa aceptación y registro de las calidades en que comparecen los intervinientes, se manifestó no llegar a un acuerdo conciliatorio, razón por la cual, se declaró fracasada la audiencia.

En virtud de lo anterior y trabada la Litis, de conformidad a lo establecido en el art. 278 num.2º del CGP, que señala “... *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: ...2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. ...*”, una vez en firme el auto de fecha 06/06/2023 mediante el cual se decretaron las pruebas correspondientes al tenor literal del art. 164 del CGP, se procede a continuar con la etapa procesal pertinente y estimándose las pruebas documentales aportadas como suficientes, se impone entonces, finiquitar la instancia, previas las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**



Sea lo primero advertir, que la relación jurídico procesal se encuentra presente en el asunto sub-judice, toda vez que, los sujetos procesales resultan ser los extremos de la relación jurídico-material sometida a juicio; se aportaron las pruebas que recogen el contrato de arrendamiento comercial y los presupuestos procesales se hallan inmersos en la demanda con la cual se promovió la acción de restitución. Es decir, existe demanda en forma; hay competencia en la Juez de conocimiento para desatar el litigio, en razón a los factores para asignarla, como el objetivo (cuantía), territorial (domicilio del demandado, demandante y lugar de ubicación del bien inmueble dado en arrendamiento); existe capacidad legal para acudir a la jurisdicción en el sujeto demandante, pues acredita su calidad contractual de arrendador, al igual que en la persona natural demandada, quien resulta ser el arrendatario.

Los presupuestos materiales de la pretensión restitutoria se concretan en este asunto, puesto que, hay legitimación en la causa por activa y pasiva, como también existe interés serio para actuar en la parte demandante en razón a su estrategia jurídica, y, que decir respecto de la parte pasiva quien forzosamente concurre, por lo que, siempre tendrá interés en su defensa.

.- El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y SS del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al hablar del contrato de arrendamiento, señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el sólo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, los cuales se caracterizan porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes sólo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera ésta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento traída por el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, como ya se anotó, los siguientes elementos tipificantes:

- a) EL OBJETO:** Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra
- b) EL CANON:** Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar, y
- c) EL CONSENSO:** Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

.- La acción de restitución no nace del derecho de propiedad, sino del contrato por el cual el arrendador del bien, sea o no el propietario, ha convenido con el arrendatario en darle el goce del inmueble, luego la acción la tiene el arrendador, quien deberá pedir la terminación del



contrato de arrendamiento y como consecuencia de tal terminación debida a la necesidad de destinarlo a una empresa sustancialmente distinta de la que tiene el hoy arrendatario, como en el presente caso se enuncia, deviene la restitución y aun por negativa del arrendatario a desocupar el bien, su lanzamiento. Pues la restitución depende de la suerte que corra la terminación.

En tal sentido, tenemos que el fin del contrato de arrendamiento es de una parte el goce y uso de una cosa y de otra, a pagar un precio por ello, siendo consecuencia lógica, que los parámetros enmarcadores de dicho vínculo, no se encuentran cimentados sobre aspectos solemnizantes, sino consensuales, circunstancia esta que incide para tener conformado el contrato desde el preciso instante de las estipulaciones acordatorias, en cuanto al precio y la cosa.

.- Ahora bien, necesariamente debemos remitirnos al tratamiento que con respecto a los locales comerciales ha dispuesto el Código del Comercio en sus artículos 518 y siguientes, cuando preceptúa, que a pesar del vencimiento no se puede solicitar la restitución del predio, a no ser que el propietario se encuentre dentro de los casos excepcionales previstos en dicho artículo, lo cual ha ocurrido en este caso, pues de lo contrario se prorroga el contrato inicial.

En tal virtud, está determinado que los arrendamientos de locales comerciales están amparados por lo consagrado en el artículo 518 del C. de Co., sin embargo, la norma misma trae su salvedad, para solicitar la restitución del inmueble. -

Ello es, causal para solicitar la entrega:

1. Incumplimiento del arrendatario.
2. Cuando el arrendador necesite el inmueble.
- 3.- Cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado.

A estas causales debe agregarse el vencimiento del término si el arrendatario no se allana a celebrar otro contrato en las condiciones que voluntariamente acuerden los interesados.

.- Adentrándonos entonces al caso que nos ocupa, la prueba está dada por el contrato verbal de arrendamiento celebrado el día 03/09/2014, entre la SOCIEDAD PEDRO NEL MORALES S.A.S., representada por los señores LUIS FERNANDO y CARLOS HUMBERTO MORALES TABARES, en sus calidades de gerente principal y gerente suplente, respectivamente, quienes además y por cuenta del señor JOHN JAIRO MONTOYA URIBE demandado y arrendatario, fue corroborado en audiencia pública de conciliación celebrada el día 25/04/2023, por tanto hay plena certeza sobre la prueba de la existencia del mismo, y de la calidad de las partes, lo cual deja sin sustento jurídico lo expuesto por el apoderado del extremo pasivo, al indicar que el demandante carece de capacidad para actuar dentro del presente asunto, lo cual además no se alegó en los términos procesales idóneos como excepción previa y lo mismo fue objeto de saneamiento dentro del referido acto procesal celebrado, en aplicación del control de legalidad dispuesto al tenor del art. 42 y 132 del C. G. del P.

De igual manera, las partes acordaron, tal como se ha expuesto dentro de los hechos de la demanda, que el término de duración del mismo era el de un año contado a partir del 03/09/2014 y el canon de arrendamiento mensual sería de \$750.000 con sus incrementos anuales de ley, sin embargo, como causal de terminación se invocó la necesidad de aperturar un establecimiento comercial propio de la Sociedad, sustancialmente diferente al objeto social de la PANADERIA Y HELADERIA FRUTALIS, la cual funciona en el inmueble objeto del



contrato de arrendamiento, lo anterior conforme al numeral 2 del art. 518 del C. de Co.-

Causal esta, a la que se opone la parte demandada al argumentar que la “Sociedad Pedro Nel Morales SAS” no es la arrendadora en este evento y que por tanto los tramites referentes al desahucio de la arrendataria y el cual tiene derecho conforme lo establece el art. 520 Ibdem, se ha de tener como irrelevantes; aunado a lo anterior que, al demandado le asiste el derecho de continuidad del contrato de arrendamiento ante la presunta e insistente falta de legitimación, pues, arguye que, el contrato verbal se celebró con el señor Carlos Humberto Morales Tabares, desconociendo aquel, la calidad que ostenta el mismo y que conforme a sus facultades concedidas, se encuentra legitimado para contratar en nombre de la referida sociedad y propietaria del inmueble, dentro de la que, a su vez, el señor Luis Fernando Morales Tabares, en calidad de gerente principal, cuenta con la facultad de demandar en nombre y como representante de aquella, situación que se encuentra más que demostrada dentro del plenario, conforme a la prueba del certificado de existencia y representación, y del certificado de registro de instrumentos públicos 375-13889, allegados como pruebas, como también, en virtud a la práctica de la tan ya referida audiencia de conciliación celebrada, misma de la que, no se presentó reparo alguno de las calidades y condiciones del aludido contrato.

Argumentos estos que, considera el despacho no están entonces llamados a prosperar, pues, aunado a lo anterior, dentro del libelo demandatorio y sus anexos obra prueba de la comunicación “Desahucio” remitida por la parte demandante al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato (03/09/2022), recibida el día 03 de marzo de 2022, manifestándole su voluntad de no continuar con la sucesión y su prórroga por los motivos ya expuestos, sin que en su momento se objetara en debida forma tal requerimiento o comunicado.

## **DE LA DECISIÓN.**

En efecto, de las pruebas allegadas al trámite, se puede apreciar de la configuración y existencia del contrato verbal de arrendamiento objeto de la demanda como prueba de que entre demandante y demandado se celebró el mismo, donde está inmersa la voluntad de las partes y en el que no se observa irregularidad alguna, desprendiéndose a su vez de los anexos, que el señor Jhon Jairo Montoya Uribe, era consciente del requerimiento o comunicación elevada por su arrendatario mediante el cual le manifestó su deseo de no continuar con la prórroga del contrato por las razones expuestas.

Por lo cual, como ha quedado plasmado no encuentra el despacho que los argumentos expuestos por la parte demandada dentro de su escrito de contestación de la demanda, estén llamados a prosperar, ya que el contrato es real y proviene de un objeto y causa lícita, existiendo legitimación en la causa para actuar de parte de ambos extremos, y su terminación se ha cimentado dentro de una causal justa conforme a la ley.

Así las cosas, no observándose irregularidad en el contrato expuesto para solicitar la restitución del inmueble arrendado y teniendo en cuenta que la causal invocada en este asunto es la indicada en el núm. 2 del art. 518 del C. de Co. La cual dispone “*Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y (...)*”, se impone ordenar la terminación del contrato y la restitución del inmueble en mención.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de La Victoria Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,



## RESUELVE:

1°. **DECLARAR** judicialmente TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL, celebrado el día 03 de septiembre de 2014, entre SOCIEDAD PEDRO NEL MORALES SAS Nit. 891902734-1, como arrendataria a través de representante legal y el señor JOHN JAIRO MONTOYA URIBE con C.C. No. 10.196.842, en calidad de arrendador, por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

2°. **ORDENAR** a la parte demandada, señor JOHN JAIRO MONTOYA URIBE, que **RESTITUYA** dentro de los **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, y a favor de la SOCIEDAD PEDRO NEL MORALES SAS representada legalmente por el señor LUIS FERNANDO MORALES TABARES con C.C. No. 16.593.408, el bien inmueble objeto de la acción, ubicado en la Calle 9 No 6 – 60, del municipio de La Victoria, Valle del Cauca, distinguido con FMI 375-13889.

3°. **CONDENAR** en costas a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia, **FÍJENSE** la suma equivalente a UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, como agencias en derecho.

4°. En el evento en que no se produzca la entrega voluntaria del inmueble dentro de los **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO** siguientes a la ejecutoria del presente proveído a efecto de llevar a cabo la diligencia de entrega y la restitución del inmueble, **LÍBRESE** Despacho Comisorio con los insertos necesarios al Alcalde Municipal de La Victoria Valle, con el fin de que proceda de conformidad y realice la entrega forzada del bien.

5°. Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHÍVESE** previas las anotaciones respectivas en los radicadores del despacho.

6°. **NOTIFÍQUESE** por **ESTADO ELECTRÓNICO** de conformidad al art. 9 de la Ley 2213 de 2022, a través de su inclusión en el espacio del portal web de la Rama Judicial asignado para esta Sede Judicial.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:  
Raquel Palacios Lorza  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
La Victoria - 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: **66540e37f37a4cc155f733cee1d77f5cfbdac69cfe011f6e52b2810f9e0a31e7**

Documento generado en 18/07/2023 09:41:03 AM

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