

Villavicencio, once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

**Ref: Expediente N° 50001-3153-005-2019-00168-00 C.1.**

*Procede el juzgado a proferir sentencia de UNICA INSTANCIA dentro del proceso DECLARATIVO – VERBAL – de **Restitución de local comercial**, adelantado por la sociedad **ALEXANDRA MARTINEZ CAICEDO & CIA S EN C** y **LUIS ALBERTO AMAYA BERMUDEZ**, contra la sociedad **DJ CORPORATICIONS S.A.S. antes INMOBILIARI – K S.A.S.**, ambos mayores de edad y los primeros con domicilio en el ciudad de Bogotá y la demandada con domicilio en Barranquilla.*

#### **RESUMEN DE LA DEMANDA**

*Se dice en la demanda que el 20/04/2016 el señor **CAMILO ENRIQUE CABRERA** en calidad de Representante Legal de la Constructora Primavera Desarrollo y Construcción S en C, suscribió contrato de arrendamiento con la empresa **INMOBILIARIA K S.A.S** (fol. 20 a 24, archivo 4) sobre los locales comerciales 228 y 229 de Primavera Urbana Centro Comercial y Empresarial Propiedad Horizontal, en el que pactaron como termino de duración del contrato doce (12) meses, contados a partir del 20/04/2016, como canon de arrendamiento mensual la suma de \$12.000.000.00*

*Afirma que el 31/10/2016, el Representante Legal de la Constructora Primavera Desarrollo y Construcción S en C, **cedió** su posición contractual de arrendador a favor **LUIS ALBERTO AMAYA BERMUDEZ** y **ALEXANDRA MARTINEZ CAICEDO S en C.** (fol. 25, archivo 4), dentro del contrato de arrendamiento con **INMOBILIARIA – K S.A.S. hoy DJ CORPORATION S.A.S.** como arrendatario.*

*Señala que a la fecha, el canon de arrendamiento mensual es la suma de \$12.810.000, más IVA, para un total de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS** (\$15.243.900,00) y desde el*

*mes de noviembre de 2018 hasta el 09/07/2019 (fol. 111, archivo 4) en que se presentó la demanda, la sociedad arrendataria no ha cumplido con la obligación de pagar el canon mensual de arrendamiento, motivo por el cual los arrendadores decidieron demandarla.*

### **PRETENSIONES DEL DEMANDANTE**

*Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 20/04/2016 entre el señor CAMILO MANRIQUE CABRERA Representante Legal de la Constructora Primavera Desarrollo y Construcción el cual fue cedido a LUIS ALBERTO AMAYA BERMUDEZ y ALEXANDRA MARTINEZ CAICEDO S en C., en condición de arrendadores, con la sociedad **DJ CORPORATICIONS S.A.S. antes INMOBILIARI – K S.A.S.**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.*

*Que como consecuencia de lo anterior se le ordene a la demandada a restituir los **LOCALES COMERCIALES 228 y 229**, ubicados en el Centro Comercial y Empresarial Primavera Urbana Propiedad Horizontal.*

*Que se condene a la sociedad demanda a cancelar el valor de \$30.487.800, correspondiente a la cláusula penal pactada.*

### **ACTUACIÓN JUDICIAL**

*La demanda fue admitida mediante providencia del 23/07/2019 (archivo 5), la cual le fue notificada **POR AVISO** a la demandada el 05/11/2019 (fol. 6, archivo 6), quien dentro de los veinte (20) días concedidos, presentó recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda.*

*Por auto del 18/02/2020 (archivo 8), el despacho previo a resolver el recurso de reposición, requirió a la parte demandada para que cumpliera lo ordenado en los incisos 2° y 3° del numeral 4° del art. 384 del C.G.P, acreditando el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, sin que hasta la fecha se pronunciara al respecto, por lo tanto, el despacho presume que persiste el incumplimiento.*

*Así las cosas, la parte demandada no será oída de conformidad con el inciso 2º del art. 384 del C.G.P y el despacho se releva de resolver el recurso de reposición interpuesto el 05/12/2019 (archivo 7, fol. 2).*

## **CONSIDERACIONES**

*Del estudio hecho al presente proceso, el Juzgado, observa que se encuentran acreditados los presupuestos procesales.*

*La acción promovida es la del proceso VERBAL de restitución de LOCAL COMERCIAL ARRENDADO y lo que pretende es que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito.*

*La causal invocada por los demandantes es el incumplimiento del contrato por parte del demandado al no pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019.*

*Frente a la causal invocada en el Libro Contrato de Arrendamiento de Luz Amanda Sáenz Fonseca, Manuel Enrique Cabrera y Hidelbrando Leal Pérez, Página 153, los autores señalan que:*

*" ... la principal obligación del arrendatario consiste en pagar el precio o renta, obligación repetida por la ley 820, al expresar que es obligación del arrendatario pagar al arrendador en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, el precio del arrendamiento. En consecuencia: 1º El arrendatario debe cancelar el precio o renta al arrendador o a la persona por esta autorizada para recibir; 2º El pago de precio o renta debe hacerse durante el plazo estipulado en el contrato; 3º El pago se efectuará en el sitio acordado, o en el lugar que se encuentra ubicado en el bien; 4º En caso que el arrendador rehusa recibir el pago en las condiciones y lugar acordados, el arrendatario podrá efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador, en las instituciones autorizadas para tal efecto y de acuerdo con el procedimiento legal...".*

*"Entonces, el no pago es causal de terminación del contrato. El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues, además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación debe acompañar la prueba de ello "*

*" Estas consideraciones se hacen para llegar a la conclusión de que, ante la ausencia de prueba de pago, debe considerarse demostrada la causal que determina la respectiva acción "*

*" No debe perderse de vista que el arrendatario demandado pueda hacer valer en su favor la presunción a que alude el artículo 1628 del Código Civil, en cuanto establece que con la presentación de tres recibos de pagos sucesivos hace presumir el pago de los períodos anteriores..."*

*Refiriéndose a la mora en el pago los anteriores autores en la página 232 señalan lo siguiente:*

*" Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no es oído dentro del proceso hasta tanto no demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador... "*

*Es decir, que con la contestación de la demanda que es requisito para que el proceso tenga término probatorio y se decreten las pruebas pedidas en ella, el demandado debe consignar los cánones que adeude, según el demandante, pero, si éste afirma que adeuda algunos que han sido pagados aquel debe acompañar a la contestación los recibos del arrendador o la prueba de las consignaciones que le hizo en las Oficinas bancarias designadas en el Decreto 1943 de 1956, cuando no se la reciba espontáneamente, norma que descarga al arrendatario de acudir al proceso de pago por consignación "*

*"Sí no consignan los cánones respectivos o no se acompañan los recibos o las consignaciones mencionadas, el demandado no será oído, lo que implica que su contestación no produzca efectos y se dicta sentencia, como si no hubiera habido oposición..."*

*Como en el caso que nos ocupa nos encontramos en situación similar donde el demandante está aduciendo que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde noviembre de 2018 a junio de 2019; teniendo en cuenta que a pesar de estar notificado de la demanda nada dijo al respecto, este estrado judicial da por ciertos los hechos de la demanda accediendo a sus pretensiones, para declarar terminado el contrato de arrendamiento mencionado.*

*Ahora, por mandato del numeral 3º del art. 384 del Código General del Proceso, que a la letra enseña:*

*“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

*es viable el proferimiento de la presente sentencia, toda vez que se allegó como base del petitum **PLENA PRUEBA** de la relación contractual sobre el bien que se intenta su restitución, sin que se haya formulado ningún tipo de oposición.*

*Como consecuencia de lo anterior, se le ordenará a la demandada que restituya el bien mencionado al demandante y en caso de rehusarse el Juzgado comisionará al Inspector de Policía respectivo.*

*Respecto de que se condene a la parte demandada a cancelar el valor de la cláusula penal, se le indica al demandante que ello no es procedente dentro del proceso declarativo, por lo que para ello debe iniciar el respectivo proceso y ejecutar la cláusula penal.*

### **DECISION**

*En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 20/04/2016 entre el señor CAMILO MANRIQUE CABRERA Representante legal de la Constructora Primavera Desarrollo y Construcción S. cedido a LUIS ALBERTO AMAYA BERMUDEZ y ALEXANDRA MARTINEZ CAICEDO S en C., en condición de arrendador, con la sociedad DJ CORPORATICIONS S.A.S. antes INMOBILIARI – K S.A.S., contenido en el documento relacionado, sobre los locales comerciales 228 y 229 del CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL PRIMAVERA URBANA PROPIEDAD HORIZONTAL, por las razones dadas en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada DJ CORPORATICIONS S.A.S. antes INMOBILIARI – K S.A.S. que le deben RESTITUIR los locales comerciales 228 y

229 del CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL PRIMAVERA URBANA PROPIEDAD HORIZONTAL, al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia.

**TERCERO: DETERMINAR** que si el demandado no hace la entrega del inmueble de manera voluntaria, se comisiona al señor **Inspector Urbano de Policía N° 7 Antes Barrio La Esperanza**, a quien en oportunidad deberá librarse despacho comisorio con los insertos y anexos necesarios.

**CUARTO:** Condenar en costas a la demandada. Líquidense por Secretaría.

**QUINTO: FIJAR** como agencias en derecho la suma de **\$2.000.000.00** a cargo de la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Federico Gonzalez Campos**  
**Juez Circuito**  
**Civil 005**  
**Juzgado De Circuito**  
**Meta - Villavicencio**

*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:*

**33686696127620d1cfa39f6e86c54fb65dfbf81baf0593b1b49cd46da6bd53a2**  
*Documento generado en 11/08/2021 12:03:44 p. m.*

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**