

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia No. 05

DEMANDANTE: ARTEMO & BIENES SAS
DEMANDADO: PEDRO NEL CIFUENTES RODRIGUEZ
PROCESO: VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN: 2023-00072-00

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por ARTEMO & BIENES SAS, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de PEDRO NEL CIFUENTES RODRIGUEZ, vecino de esta ciudad.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

ARTEMO & BIENES SAS demandó a PEDRO NEL CIFUENTES RODRIGUEZ, para que se hicieran mediante el proceso Verbal Sumario de Restitución de Bien Inmueble, las siguientes o semejantes declaraciones:

Que se declare resuelto el contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Calle 23 # 49-18 2º Piso B/ San Judas de la ciudad de Cali; como consecuencia de la anterior declaración se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario antes descrito y que se condene en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Que mediante contrato suscrito el 01 de enero del 2021, la parte demandante entregó un inmueble destinado para vivienda urbana, cuyos linderos se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento.

2° Que el contrato se estipulo inicialmente por el término de un (1) año empezando a contabilizarse desde el 1 de enero del 2021; el canon de arrendamiento se pactó en un inicio por la suma de \$550.000, pagaderos los primeros cinco (05) días de cada mes. Con los incrementos legales pactados en el contrato de arredramiento la renta actual es por valor de \$657.125.

4° A la presentación de la demanda, el arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento causados desde junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre diciembre del 2022, cada renta por valor de \$580.910, enero y febrero del 2023 cada renta por valor de \$657.125.

B.- ACTUACION PROCESAL

Calificada la demanda y encontrándose ajustada a derecho se admitió por auto No. 397 del 20 de febrero del 2023, ordenándose notificar el anterior auto en los términos de los artículo 291 y 292 del C. G del Proceso y/o el artículo 8° de la ley 2213 del 2022, concordante con el articulo 384 ibidem y de ella se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte demandada; dicha notificación se realizó mediante correo electrónico de la parte demandada, quedando así notificado de manera personal según lo regula el artículo 8° de la Ley 2213 del 2022.

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir, previas las siguientes

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato aportado que obra en el plenario, se encuentra conforme a lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, además de la renuncia del demandado a los requerimientos de ley, además de no haber sido tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo por su actuar silente en la demanda.

Una de las obligaciones del arrendatario, es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos estipulados por los contratantes, al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil y teniendo en cuenta también lo estipulado en el artículo 518 del Código de Comercio; en este caso alega la parte actora, que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre diciembre del 2022, cada renta por valor de \$580.910, enero y febrero del 2023 cada renta por valor de \$657.125.

La mencionada causal (mora en el pago de los arrendamientos) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formulo medio de defensa alguna, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia declarando la terminación del contrato por incumplimiento de la demandada en sus obligaciones.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de enero del 2021, entre ARTEMO & BIENES S.A.S como arrendadora, en contra de PEDRO NEL CIFUENTES RODRIGUEZ como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: Ordenar al señor PEDRO NEL CIFUENTES RODRIGUEZ a restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días

siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En este último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para ello.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y líquidense por la secretaría del Juzgado

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$552.000.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

{firma electrónica}

ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO

JUEZ

La presente providencia se notifica por anotación en **Estado No.35** fijado hoy **14-03-2024**

En constancia de lo anterior,

DIEGO SEBASTIAN CAICEDO ROSERO

Secretario

Firmado Por:

Alix Carmenza Daza Sarmiento

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 034

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: **2444477c1ab6bfde46d270d1f272d5b74c2f04f3cabd158507cd03089afd0917**

Documento generado en 13/03/2024 02:29:54 PM

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