

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2.021)

**Sentencia No. 10
Radicado 760014003001 202000364-00**

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor JAIRO PABON GARCIA, actuando por intermedio de apoderada judicial, contra el señor ALEXANDER GUARÍN LÓPEZ.

II. ANTECEDENTES

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

1. El demandante en calidad de propietario del predio materia del presente proceso, celebró contrato de arrendamiento del local comercial en él ubicado con el señor ALEXANDER GUARÍN LÓPEZ el día 16 de septiembre de 2016.
2. Indica que el contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de 2 años a partir de la firma del mismo, el cual se prorrogó de manera automática hasta la fecha, el inmueble fue alquilado para que fuera destinado para uso exclusivo del Restaurante BRASAS BEEF, pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$900.000, para los dos primeros años del contrato, el cual se incrementaría anualmente a partir de iniciación de cada periodo anual, en caso de prórroga, en igual porcentaje del índice de precios del consumidor determinado por el DANE, pago que se debería cancelar los primeros cinco (5) días de cada periodo.
3. Refiere que el demandado canceló los cánones de manera interrumpida, debiendo unos saldos del año 2017, de acuerdo a la liquidación presentada, y la totalidad de los años 2018, 2019 y los meses de enero a junio de 2020.
4. Manifiesta en la cláusula novena del contrato se estipuló que los servicios públicos estarían a cargo del arrendatario, obligación que incumplió debiendo hasta el mes de mayo de 2020, 33 facturas de acueducto y 34 de energía, para un total de \$59.892.764 y 9 facturas de telefonía por valor de \$313.130.
5. Expone que por información de los vecinos del lugar, se tiene conocimiento que el demandado abandonó el bien inmueble, sin haber efectuado entrega formal y material al propietario a través de la administradora del inmueble, la señora FABIOLA CAICEDIO como quedó establecido dentro del contrato.
6. indica que el demandado al abandonar inmueble se llevó parte del mobiliario, pero dejó abandonados otros que se alcanzan a apreciar desde el exterior del local comercial, lo que se puede constatar con las fotografías aportadas, donde se puede observar el deterioro del local y los bienes muebles abandonados por el

arrendatario, que debido a esta circunstancia el inmueble se encuentra afectado ya que terceros han ingresado y pernotado en él.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 14 de septiembre del 2020, se admitió la demanda una vez subsanada en debida forma por el apoderado judicial de la parte demandante, ordenándose la notificación del demandado, y concediéndoseles el término de diez días para el traslado de ley.

El demandado fue notificado de acuerdo a lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 806 del 2020, por medio del correo electrónico del demandado brasasbeef@hotmail.com el día 2 de febrero de 2021, quedando notificado el 4 de febrero de 2021, como consta en la certificación inmersa en el expediente, sin presentar al despacho contestación de la demanda y dejando fenecer en silencio el término que tenía para ejercer su derecho de defensa.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda dentro del término otorgado para tal fin, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde, pese a que el apoderado de la parte demandante presentó reforma de la demanda, pero sin alterar las pretensiones ni los hechos de la demanda, sólo aportando nuevas pruebas, las que no son necesarias para proferir el presente fallo.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. No se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se ha hecho parte las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil y que reza:

“(...) 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 este goce, obra o servicio un precio determinado (...).”

Por su parte, el art. 2000 ibídem establece, respecto al pago del canon:

“(...) El arrendatario es obligado al pago del precio o renta (...).”

En el presente asunto se evidencia que el señor JAIRO PABÓN GARCÍA (arrendador) y el señor ALEXANDER GUARÍN LÓPEZ (arrendatario) suscribieron a partir del día 16

de septiembre de 2016 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en **la Avenida 2da I Norte No. 47C-11 Barrio La Merced de esta ciudad**, cuya destinación era **local comercial**, pactándose inicialmente un canon mensual de arrendamiento en la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000.00) M/cte, pagaderos dentro de los **cinco (05)** primeros días de cada periodo mensual, cuyo canon a la fecha se encuentra en la suma de \$1.003.331,00, debiendo a la fecha un valor de \$4.300.000 de saldos del año 2017, y el total de los cánones de arrendamiento de los años 2018, 2019, y los meses de enero a junio del 2020, por un total de \$28.860.915,00, valores liquidados hasta la presentación de la demanda, sin que hasta el momento haya sido cancelados por la parte demandada.

Que el inmueble fue desocupado parcialmente por parte del arrendatario, dejando en el predio unos muebles y enseres que se están deteriorando en el local comercial, como se evidencia en las fotografías aportadas a la demanda.

Del análisis de las anteriores premisas y de la falta de respuesta por parte del demandado, se encuentra claro que no existe oposición en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, al igual que del incumplimiento a las cláusulas Séptima, Octava y Novena del contrato suscrito entre las partes.

Bajo ésta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que el demandante aportó como prueba documental copia del contrato de arrendamiento, que cumple con las formalidades de ley.

Ahora bien, teniendo en cuenta las causales alegadas por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento en las Cláusulas antes indicadas, que son las que corresponden al pago del canon de arrendamiento, y de los servicios públicos, al igual que de las obligaciones del arrendatario a conservar el estado del inmueble en condiciones dignas, las cuales son

SEPTIMA. OPORTUNIDAD Y PAGO. EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes calendario en la residencia de éste. Si el pago se hiciere mediante cheque, solamente se entenderá realizado el pago una vez que el respectivo Banco haya abonado el importe del cheque. OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.- A) Cancelar oportunamente las cuentas causadas por concepto de servicios de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfono, recolección de basuras y demás servicios públicos que reciba el inmueble arrendado; quedando obligado a presentar al ARRENDADOR, a la terminación del contrato, los recibos de pago de los últimos tres (3) meses debidamente cancelados. B) No guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables ni elementos tóxicos, ni explosivos, salvo aquellos que sean necesarios para la operación normal del establecimiento de comercio, siendo de cargo del ARRENDATARIO los gastos a que haya lugar para establecer la seguridad y salubridad del inmueble, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes. C) Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien hacer para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias de su interés. D) A la terminación del contrato, restituir el inmueble al ARRENDADOR en el mismo buen estado en que lo reciben, salvo su deterioro

natural, con todos los elementos que lo integran, completamente desocupado y limpio. E) Asumir el pago de la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local si la tasa de la prima se modifica por causa de la destinación dada al inmueble. F) Realizar por su cuenta las reparaciones locativas, de instalaciones hidráulicas, eléctricas y desagües derivadas de daños ocurridos mientras el inmueble esté ocupado por el ARRENDATARIO. NOVENA. PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS.- Los servicios de agua, energía eléctrica, gas y teléfono serán por cuenta del ARRENDATARIO; y si por su culpa u omisión fueren suspendidos, pagarán al ARRENDADOR la cláusula penal sin que por ello quede exonerado de cancelar el valor de las mensualidades atrasadas de los servicios, reconexión, etc., sumas estas que el ARRENDADOR podrá exigir ejecutivamente.

El demandante asegura en su libelo demandatorio, que el arrendatario le adeuda tanto los cánones de arrendamiento, como las cuotas de administración de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2019 y subsiguientes, a la fecha, sin que hayan sido satisfechos y/o cancelados.

Del análisis de las anteriores premisas, se encuentra claro que no existe oposición por parte del demandado en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante y en cuanto a la mora en que ha incurrido en el pago de los cánones de arrendamiento y los servicios públicos del local comercial.

Como quiera que la causal que invoca la presente acción de restitución es la omisión en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, el demandado para ser oído dentro del proceso debe cumplir con el siguiente presupuesto normativo:

*Inciso 2° del artículo 4°: (...) "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." (...) **Subrayas y negrillas del Juzgado.***

Ahora bien, la ley 820 del 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, define las causales por las cuales el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, entre ellas la contenida en el numeral 1° del artículo 22:

"La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato" (...)

Y en inciso final del mencionado artículo, se precisa que:

"Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble".

Así las cosas, y en virtud, que el demandado dejó fenecer el término de traslado en silencio, se procederá estrictamente de conformidad al numeral 3° del art. 384 del C. G. del P. que reza:

"(...) 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 (...)"

Estas argumentaciones son suficientes para concluir que las pretensiones están llamadas a prosperar y declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes y ordenar al demandado la restitución del bien inmueble arrendado al demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el día 16 de septiembre de 2016, entre el señor **JAIRO PABÓN GARCÍA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.249.427 (arrendador) y el señor **ALEXANDER GUARÍN LÓPEZ**, identificado con CC. No. 16.709.148 (arrendatario), respecto del bien inmueble ubicado en la Avenida 2da I Norte No. 47C-11 Barrio La Merced de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran contenidos dentro de la Escritura pública No. 1562 de fecha 18 de septiembre de 1998, adjunta a la demanda, vistos a continuación, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-20329 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali V.

UN LOTE DE TERRENO QUE HACE PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CALI, con un área de 90.25 metros cuadrados, alinderado especialmente asi: NORTE, en 7.22 metros, lote numero 2 de la misma manzana. SUR, en 7.22 metros con la calle 47C. ORIENTE, en 12.50 metros con predio que reserva el actual vendedor. OCCIDENTE, 12.50 metros con la sociedad Techos S.A., hoy Kokorico.-----

El inmueble anteriormente citado hace parte de un lote de terreno y casa de habitación de mayor extensión, con un área de 250.00 metros cuadrados, el cual esta ubicado en Jurisdicción del Municipio de Cali, y se distingue con el numero uno (1) de la Manzana "K" en el plano de loteo de la Urbanización "LA MERCED VII ETAPA", debidamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de Cali, distinguido con el numero J38800100-84 de la nomenclatura Municipal y casa de habitación que se distingue con el numero 47-C-11N Avenida Segunda I Norte (Avda 2ª I Norte) de la Urbanización y alinderado generalmente asi: NORTE, en longitud de 20.00 metros con el lote numero 2 de la misma manzana. SUR, en longitud de 20.00 metros, con la calle 47C Norte de la nomenclatura de la Urbanización. ORIENTE, de 12.50 metros, con la Avenida Segunda I Norte (Avda. 2ª.I Norte) de la nomenclatura de la Urbanización y por el OCCIDENTE, en longitud de 12.50 metros, con terrenos que son o fueron de la sociedad Techos S.A.-----

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **ALEXANDER GUARÍN LÓPEZ**, identificado con CC. No. 16.709.148, realice la **restitución** del bien inmueble ubicado en la **Avenida 2da I Norte No. 47C-11 Barrio La Merced de esta ciudad**, cuyos linderos se encuentran contenidos dentro de la Escritura pública No. 1562 de fecha 18 de septiembre de 1998, adjunta a la demanda, vistos anteriormente, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-20329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali V., **a favor** del señor **JAIRO PABÓN GARCÍA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.249.427, en el término de **Cinco (05)** días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a lanzarlo con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a comisionar.

TERCERO: Se condena en costas al demandado, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **DOS MILONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 2.500.000.00).**

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
ELIANA M. NINCO ESCOBAR
JUEZ

Cb.



Firmado Por:

ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

Código de verificación: **7838927a66146456bf0cc0e1cbf07cef97e4e6b2c19da679063933cbfa062f33**

Documento generado en 16/03/2021 03:23:26 PM