

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



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

Santiago de Cali, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2.021)

**Sentencia No. 11  
Radicado 760014003001 2020-00145-00**

**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 la sociedad CONTINENTAL DE BIENES SA. BIENCO SA., actuando por intermedio de apoderada judicial, contra la señora ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY.

**II. ANTECEDENTES**

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

1. Indica que mediante conciliación extraprocesal solicitada por las señoras MARIA ISABEL GARRIDO y MARIA VICENTA MONTENEGRO, propietarias del bien inmueble ubicado en la Carrera 103 No. 12C-50 Casa No. A-5 del Conjunto Residencial la Reserva del Polo Club, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Camara de Comercio de Cali V., el día 27 de marzo de 2017, se llegó a una conciliación con la arrendataria del inmueble la señora ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY, comprometiéndose a efectuar la entrega del inmueble antes indicado el día 1º de julio de 2017 a las 3 pm, fecha desde la cual se declaró terminado el contrato de arrendamiento.

2. Informa que el 14 de junio de 2017, se efectuó pre visita con el fin de verificar el estado del inmueble, en donde se encontraron varias falencias, acta que fue firmada por la arrendataria.

3. Refiere que el día 1º de julio de 2017, al momento de hacerse presente la sociedad demandante a recibir el inmueble, la arrendataria no se encontraba en el inmueble, y la persona que atendió la diligencia, indicó que no estaba autorizada para permitir el ingreso, por lo que no se pudo llevar a cabo la entrega del mismo.

4. Posterior a la fecha de entrega, se convoca en repetidas oportunidades a la señora PACHAJOA CATAMUSCAY, a presentarse en las oficinas de la demandante, para efectos de la entrega del inmueble, sin que la inquilina atendiera dichas solicitudes.

5. Informa que a la fecha de presentación de la demanda, y pese a las solicitudes realizadas por BIENCO SA, la demandada no ha entregado el inmueble, incumpliendo el compromiso de la audiencia de conciliación efectuada en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, de acuerdo a la constancia de fecha 23 de mayo de 2019 que se adjunta.

### III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 15 de julio del 2020, se admitió la demanda una vez subsanada en debida forma por la apoderada judicial de la parte demandante, ordenándose la notificación de la demandada, y concediéndoseles el término de diez días para el traslado de ley.

La demandada fue notificada de acuerdo a lo dispuesto en el art. 292 del C.G.P., por medio de la empresa de mensajería AM MENSAJES el día 7 de noviembre de 2020, como consta en las certificaciones inmersas en el expediente, sin presentar contestación alguna al despacho, sólo remitiendo el respectivo documento a la apoderada judicial de la parte demandante, quien en un actuar leal y guardando el principio de defensa de la demandada, remitió inmediatamente la contestación de la demanda al despacho.

Teniendo en cuenta la contestación presentada por la parte demandada, la cual fue remitida por la apoderada de las demandantes dentro del término concedido para contestar, y en vista a que dentro de ella no se encontraba prueba de las consignaciones o pagos efectuados a la arrendadora por los cánones de arrendamiento causados dentro de la demanda, se requirió por medio de auto 079 del 25 de enero de 2021, a la demandada para que en el término de 5 días siguientes a la notificación del auto, procediera a aportarlas a fin de ser oída dentro del proceso, requisito indispensable que no presentó.

Teniendo en cuenta que la parte demandada contestó la demanda, pero sin demostrar el pago de los cánones causados dentro del término otorgado para tal fin, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., tendrá por no presentada al tenor del inciso 3° del numeral 4° del referido artículo, razón suficiente por la que se procederá a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

#### **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 han 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 (...)"*

En el presente asunto se evidencia que la sociedad CONTINENTAL DE BIENES SA BIENCO SA INC (arrendadora) y la señora ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY (arrendataria) suscribieron a partir del día 2 de diciembre de 2013, un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en **la Carrera 103 No. 12C-50 Casa A-5 del Conjunto Residencial Reserva del Polo Club – Ciudad Jardín de esta ciudad**, cuya destinación ha sido para **Vivienda urbana**, pactándose inicialmente un canon mensual de arrendamiento en la suma de \$1.161.000.00 pesos M/cte, pagaderos dentro de los **cinco (05)** primeros días de cada periodo mensual.

Que desde el año 2017, tanto las propietarias del bien inmueble trabado en la litis como la administradora del inmueble BIENCO SA., han manifestado la decisión de terminar el contrato de arrendamiento y procurar la restitución del mismo, consiguiente que por voluntad de las partes se realizara una conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali V., donde se llegó al acuerdo de dar por terminado el contrato de arrendamiento y que la señora PACHAJOA CATAMUSCAY fijara como fecha de entrega del inmueble el día 1° de julio de 2017, compromiso que no se cumplió por parte de la arrendataria.

Por otro lado, se evidencia dentro del proceso que después de la audiencia de conciliación, la demandante y administradora del bien inmueble, ha requerido en varias ocasiones a la arrendataria a fin de que se sirva desocupar el bien inmueble y cumplir con lo acordado en el Acuerdo suscrito el 27 de marzo de 2017, remitiendo sendas comunicaciones en las siguientes fechas: 18 de agosto de 2017, 22 de septiembre de 2017, 24 de octubre de 2017, y últimamente el 20 de mayo de 2019,

Ahora bien, como se indicó anteriormente la demandada presentó contestación a la demanda pero no ante el despacho, sino remitiendo la misma a la apoderada judicial de la parte actora, que en un acto de lealtad procesal, remitió la misma al despacho dentro del término concedido para tal fin, observando por parte del despacho que dentro de la contestación la arrendataria no cumplió con lo dispuesto en el numeral tercero del Auto Admisorio de la demanda, en donde se le advertía que para ser oída en el proceso, debería seguir consignando a órdenes del despacho los cánones que se fueran causando dentro de la demanda, o en su defecto, aportar los recibos de pago expedidos por el arrendador, otorgándole un término adicional para cumplir con la carga procesal por medio del Auto 079 del 25 de enero de 2021, la que tampoco cumplió.

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 la voluntad por parte del arrendador de no continuar con el contrato de arrendamiento, tenemos que hacer el siguiente análisis de las pruebas aportadas, entre ellas lo indicado en el contrato de arrendamiento que indica:

**NOVENA: PRORROGAS:** Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y autorizados en la Ley 820 de 2003.

**DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

**DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN** A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

De acuerdo a lo estipulado dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, no incluyeron la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, dando exclusiva facultad de terminar unilateralmente el contrato al arrendatario de acuerdo a la cláusula DÉCIMO SEXTA antes relacionada, pero no por ello se podrá ir en contra de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 820 del 2003, la cual indica:

*“ARTÍCULO 21. TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.*

Por lo anterior, teniendo en cuenta que las partes convinieron dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de diciembre de 2013, por medio de acuerdo conciliatorio efectuado el 27 de marzo de 2017, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali V., en donde la señora ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY se comprometió a entregar el inmueble en las mismas condiciones que le fue entregado, al igual que al pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos al día 1º de julio de 2017 a las 3 pm., situación que no se llevó a cabo, pero que a la fecha no se ha convenido cosa diferente, pues pese a que su cumplimiento se encuentra pendiente, lo cierto es que desde ese momento se dio por terminado el contrato de arrendamiento, y la voluntad de terminarlo de la parte demandante no ha cambiado, de acuerdo a los requerimientos efectuados posteriores y demostrados dentro del proceso.

Lo anterior fundamentado en lo indicado por la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia en reporte de Consulta por medio de providencia [STC3142-2020](#) dictada dentro de la tutela T 1900122130002020-00002-01, en donde se alega una falta de pruebas para la terminación de mutuo acuerdo de contrato de arrendamiento, y donde el superior jerárquico indica:

*“El desistimiento del negocio estudiado es un acto bilateral. Por lo mismo, para su creación, requiere de la confluencia de al menos dos manifestaciones voluntades expresas o tácitas inequívocamente enderezadas a producir o generar un efecto en derecho de carácter extintivo.”*

Por lo que como se ha indicado, en el caso que nos ocupa hay prueba suficiente que la voluntad de ambas partes fue dar por terminado el contrato de

arrendamiento suscrito el 2 de diciembre de 2017, por la conciliación surtida en la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, pese a que el mismo no fue cumplido por la arrendadora.

Así las cosas, y en virtud, que la demandada dejó fenecer el término de traslado en silencio, pues como se dijo anteriormente no presentó la prueba requerida para ser oída dentro del proceso, 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 ordenar dar cumplimiento con la terminación del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes y ordenar a la demandada ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY, la restitución del bien inmueble arrendado a la demandante CONTINENTAL DE BIENES SA BIENCO SA., por terminación de mutuo acuerdo suscrito entre las partes el día 27 de marzo de 2017, el cual fue incumplido por la arrendataria.

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 a partir del día 01 de diciembre de 2013, entre la sociedad CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO S.A., identificada con el Nit No. 805.000.082-4, en calidad de arrendadora y la señora ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.542.400 de Popayán C., en calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble destinado para vivienda, ubicado en **la Carrera 103 No. 12C-50 Casa A-5 del Conjunto Residencial del Polo Club – Ciudad Jardín de esta ciudad**, cuyos linderos se encuentran contenidos en la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

**TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE:** **Generales** AL Oriente Colinda Con CR 103 DE LA VIA PUBLICA, AL Occidente colinda con CR 104 DE LA VIA PUBLICA, Norte colinda Con CR 103 DE LA VIA PUBLICA/ CON UNIDAD LAGOS DEL POLO No. 12 C-148, Al Sur Colinda con CL 13 DE LA VIA PUBLICA **Especiales** Cenit Colinda Con TECHO, Nadi Colinda Con PISO, AL Oriente Colinda SENDERO PEATONAL DE LA UNIDAD, AL Occidente colinda con CASA A -6, Norte Colinda Con CASA A-8, Al Sur Con PARQUEADERO-UNIDAD.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada ISABEL CRISTINA PACHAJOA CATAMUSCAY, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.542.400 de Popayán C., realice la **restitución** del bien inmueble ubicado en la **la Carrera 103 No. 12C-50 Casa A-5 del Conjunto Residencial del Polo Club – Ciudad Jardín de esta ciudad**, cuyos linderos se encuentran contenidos en la cláusula tercera del Contrato de arrendamiento, de la siguiente manera:

**TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Generales** AL Oriente Colinda Con CR 103 DE LA VIA PUBLICA, AL Occidente colinda con CR 104 DE LA VIA PUBLICA, Norte colinda Con CR 103 DE LA VIA PUBLICA/ CON UNIDAD LAGOS DEL POLO No. 12 C-48, Al Sur Colinda con CL 13 DE LA VIA PUBLICA **Especiales** Cenit Colinda Con TECHO, Nadi Colinda Con PISO, AL Oriente Colinda SENDERO PEATONAL DE LA UNIDAD, AL Occidente colinda con CASA A -6, Norte Colinda Con CASA A-8, Al Sur Con PARQUEADERO-UNIDAD.

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

**TERCERO:** Se condena en costas a la demandada, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS (\$893.000.00) M/CTE.**

**NOTIFÍQUESE,**

Firmado electrónicamente  
**ELIANA NINCO ESCOBAR**  
**JUEZ**

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO

En Estado No. **045** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **18 de marzo de 2020**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui  
Secretaría

Cb.

Firmado Por:

**ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR**  
**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **8c662434ea22150db67bcb2f44321179d5b5c0b6d98d556569e432cecedb4614**

Documento generado en 17/03/2021 03:16:56 PM