

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Sentencia No. 15
Radicado 760014003001 202000620-00

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 SAN SILVESTRE GROUP INMOBILIARIA SAS, actuando por intermedio de apoderada judicial, en contra de la señora MILLY JOCELYN VECINO MORENO.

II. ANTECEDENTES

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

1. La sociedad SAN SILVESTRE GROUP INMOBILIARIA SAS quien actúa en calidad de arrendador del predio materia del presente proceso celebró contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 28 No. 96-186 Apto 804-A y Parquadero No. 110 del Conjunto Residencial Portal del Lili de esta ciudad, con la señora MILLY JOCELYN VECINO MORENO el día 1º de enero de 2020, para destinación de Vivienda, fijando como canon de arrendamiento la suma de \$1.100.000,00.

2. Indica que la parte demandada, incumplió la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento, dejando de cancelar los cánones de arrendamiento en el tiempo estipulado, debiendo a la fecha los meses de junio, octubre, noviembre y diciembre de 2020.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 16 de diciembre del 2020, se admitió la demanda, 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. 8 del Decreto 806 del 2020, por medio de su correo electrónico mivecinom@gmail.com el día 17 de febrero de 2021, quedando notificado el 19 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 3º 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.

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 la sociedad SAN SILVESTRE GROUP INMOBILIARIA SAS (arrendador) y la señora MILLY JOCELYN VECINO MORENO (arrendataria) suscribieron a partir del día 1° de enero de 2020 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en **Calle 28 No. 96-186 Apto 804-A y Parqueadero No. 110 del Conjunto Residencial Portal del Lili de esta ciudad**, cuya destinación era **vivienda**, pactándose un canon mensual de arrendamiento en la suma de UN MILLON CIENTOS MIL PESOS (\$1.100.000.00) M/cte, pagaderos dentro de los **cinco (05)** primeros días de cada periodo mensual, debiendo a la fecha un valor de \$4.400.000 por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, octubre, noviembre y diciembre de 2020, valores liquidados hasta la presentación de la demanda, sin que hasta el momento se haya demostrado la cancelación por la parte demandada, ni mucho menos la restitución del bien inmueble a su arrendador.

Del análisis de las anteriores premisas y de la falta de respuesta por parte de la demandada, 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 la cláusula Cuarta 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 de los

cánones de arrendamiento, estipulados en la Cláusula antes indicada, y teniendo en cuenta además que dentro del contrato de arrendamiento quedó estipulado en la cláusula Décima Sexta que esta sería causal de terminación del contrato, como se indicará a continuación:

CUARTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: (\$1.100.000) UN MILLON CIENT MIL PESOS M/CTE pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden, DE LO CONTRARIO SERA REPORTADO A FIANZA CREDITO INMOBILIARIO.

vigente en el momento de entrega del inmueble.
DECIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán los 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. g) La no cancelación de las cuotas de administración dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

Y como quiera que la causal que invoca la presente acción de restitución es la omisión en el pago de los cánones de arrendamiento, se indicará que la demandada para poder ser oída dentro del proceso debe cumplir con el siguiente presupuesto normativo, situación que tampoco se demostró dentro del trámite:

*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.***

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que 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 la demandada 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 a la demandada 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 1° de enero de 2020, entre la sociedad **SAN SILVESTRE GROUP INMOBILIARIA SAS.**, identificada con el Nit No. 900.622.771-4 (arrendador) y la señora **MILLY JOCELYN VECINO MORENO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.129.583.662 (arrendatario), respecto del bien inmueble ubicado en **Calle 28 No. 96-186 Apto 804-A y Parqueadero No. 110 del Conjunto Residencial Portal del Lili de esta ciudad**, cuyos linderos son como se indican a continuación:

LINDEROS GENERALES: del punto de partida uno (1) al punto dos (2) en distancia de 13.49 metros, muro común que lo separa de vacío a zona común; del punto dos (2) al punto tres (3), en distancia de 4.52 metros, muro común que lo separa de vacío a zona común; del punto tres (3) al punto cuatro (4), en distancia de 12.28 metros, que lo separa de vacío a zona común y balcón zona común de uso exclusivo apartamento 804 de la torre A; y del punto cuatro (4) al punto de partida uno (1) en distancia de 6.47 metros, muro común que lo separa de vacío a zona común, apartamento 803 de la torre A, acceso y circulación común. **NADIR** +20.05 metros. **CENIT** +24.55 metros. Altura libre 2.60 metros.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada **MILLY JOCELYN VECINO MORENO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.129.583.662, realizar la **restitución** de los bienes inmueble ubicados en la **Calle 28 No. 96-186 Apto 804-A y Parqueadero No. 110 del Conjunto Residencial Portal del Lili de esta ciudad**, identificados con las M.I. Nos. 370-856694 y 370-856614, respectivamente, cuyos linderos se indicaron en el punto anterior, **a favor** de la sociedad **SAN SILVESTRE GROUP INMOBILIARIA SAS.**, identificada con el Nit No. 900.622.771-4, 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 **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 300.000.00).**

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
ELIANA M. NINCO ESCOBAR
JUEZ

Cb.

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. 76 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **11 de mayo de 2021**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui
Secretaría

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: **c7c9a98d200b88229464f7cf3ffac4f3ad54b99f7e0e6a10495d57a4f94a72c4**

Documento generado en 10/05/2021 04:10:13 PM