

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Sentencia No. 17
Radicado 760014003001 202000593-00

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 señora **CAROLINA PAZMIÑO TORRES**, actuando en nombre propio, en contra de los señores **LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y NORBERTO MUÑOZ VALENCIA**.

II. ANTECEDENTES

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

1. La señora CAROLINA PAZMIÑO TORRES quien actúa en calidad de arrendadora del predio materia del presente proceso, celebró contrato de arrendamiento del bien inmueble determinado como apartamento 203 ubicado en la Carrera 65 A No. 12 A - 06 del Barrio El Limonar de esta ciudad, con los señores LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y NORBERTO MUÑOZ VALENCIA, el día 30 de junio de 2018, fijando como canon de arrendamiento la suma de \$900.000,00, el cual al momento de la mora se encontraba en \$928.620,00

2. Indica que la parte demandada incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento en la forma que se había estipulado en el contrato, incurriendo en mora en los meses de marzo a octubre de 2020, indicando igualmente que dentro de la cláusula Décimo Séptima se pactó como pena por incumplimiento el pago de dos cánones de arrendamiento.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 09 de diciembre del 2020, una vez subsanada la demanda, se ordenó la admisión de la misma, ordenándose la notificación de los demandados, donde se les concedió el término de diez (10) días para surtir el traslado de ley.

El 12 de enero de 2021, la parte demandante presenta memorial solicitando la suspensión del proceso hasta el 1º de marzo de 2021, solicitud que presentan de común acuerdo con los demandados, en razón al compromiso suscrito para la restitución del inmueble al 28 de febrero de 2021, indicando que los demandados se encontraban notificados del auto admisorio del proceso.

Suspensión ordenada por medio del Auto No. 331 del 12 de febrero de 2021, en donde se tuvo por notificados a los demandados LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y

NORBERTO MUÑOZ VALENCIA a partir del 12 de enero de 2021, fecha de presentación del escrito de suspensión.

Que teniendo en cuenta que la suspensión del proceso era hasta el 1° de marzo de 2021, el despacho dejó correr el término para contestar la demanda, sin que se presentara al despacho contestación alguna dejando fenecer en silencio el término que tenían 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.

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 señora CAROLINA PAZMIÑO TORRES (arrendadora) y los señores LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y NORBERTO MUÑOZ VALENCIA (arrendatarios) suscribieron a partir del día 30 de junio de 2018 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble **determinado como apartamento 203 ubicado en la Carrera 65 A No. 12 A - 06 del Barrio El Limonar de esta ciudad**, cuya destinación ha sido para **vivienda urbana**, pactándose 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, con canon mensual a la fecha de presentación de la demanda en la suma de \$928.620,00, debiendo a la fecha la suma de \$7.428.960,00 por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a octubre de 2020, valores liquidados hasta la presentación de la demanda, sin que hasta el momento se haya demostrado la cancelación del acuerdo suscrito entre las partes, 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 los demandados, se encuentra claro que no existe oposición en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, al igual que del incumplimiento de los cánones de arrendamiento, máxime cuando reposa en el proceso acuerdo de pago entre las partes, donde se evidencia la aceptación de la deuda y el compromiso de restitución del inmueble incumplido.

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 que las causales alegadas por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento son el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, los cual se estipuló cláusula tercera de la siguiente manera:

por los arrendatarios. TERCERA- DESTRATE CLAUSULA PENAL: Si los arrendatarios desocuparen el inmueble antes del vencimiento del término o de la prórroga vigente, así como el no pago de uno o varios cánones de arrendamiento, o la mora en el pago del mismo, el arrendatario y sus coarrendatarios pagarán al arrendador el valor de dos (2) cánones de rentas mensuales a título de destrata e indemnización por cada incumplimiento, sin perjuicio de las demás obligaciones accesorias a su cargo. CUARTA- PRECIO: Se fija el canon de arrendamiento en la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$750.000) MCTE, mensuales pagaderos por mensualidades anticipadas los cinco (5) días de cada período mensual en las oficinas del arrendador o en la **CUENTA DE AHORROS NÚMERO 016570196424 DEL**

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.***

Adicionalmente, tenemos 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 los demandados la restitución del bien inmueble arrendado a la 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,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el día 30 de junio de 2018, entre la señora **CAROLINA PAZMIÑO TORRES** quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 34.606.627 y portadora de la T.P. No. 113.574 del C. S. de la J., (arrendataria) actuando en nombre propio, en contra de los señores **LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y NORBERTO MUÑOZ VALENCIA**, quienes se identifican con las Cédulas de Ciudadanía No. 38.601.543 y 16.622.347 respectivamente (arrendatarios), respecto del bien inmueble **determinado como apartamento 203 ubicado en la Carrera 65 A No. 12 A - 06 del Barrio El Limonar de esta ciudad** cuya destinación ha sido para **Vivienda urbana**, cuyos linderos son como se indican a continuación:

LINDEROS ESPECIALES: Área privada 99.49 metros cuadrados, PRIMER NIVEL: (SEGUNDO PISO).

Nadir: 2.90 metros con losa de concreto que lo separa del primer piso de la copropiedad. CENIT: 5.30

METROS, con placa de concreto que lo separa del segundo nivel del mismo apartamento. SEGUNDO

NIVEL (TERCER PISO). NADIR: 5.60 metros con losa de concreto que lo separa del primer nivel del

mismo apartamento. CENIT: 8.00 metros, determinado por la cubierta común. GARAJE PRIVADO

NÚMERO 3, Área 21.01 metros cuadrado.

LINDEROS ESPECIALES DEL EDIFICIO LOS PILARES: Edificio situado en Cali, en la carrera 65

número 12 A – 06 esquina sur – oriente, lote de terrero 366.12 metros cuadrados. NORTE: en extensión

de 13.77 metros lineales, con la actual carrera 65; SUR: en extensión de 15.52 metros lineales con los

lotes número 26 y 27 de la misma manzana; ORIENTE: en extensión de 25.00 metros lineales, con el

lote número 2 de la misma manzana y OCCIDENTE: en extensión de 25 metros con zona verde de la

misma URBANIZACIÓN.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados **LUZ ANGELA VALLEJO MUÑOZ y NORBERTO MUÑOZ VALENCIA**, quienes se identifican con las Cédulas de Ciudadanía No. 38.601.543 y 16.622.347 respectivamente, realice la **restitución** del bien inmueble

determinado como apartamento 203 ubicado en la Carrera 65 A No. 12 A - 06 del Barrio El Limonar de esta ciudad, cuyos linderos se indicaron en el punto anterior, **a favor** de la señora **CAROLINA PAZMIÑO TORRES** quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 34.606.627 y portadora de la T.P. No. 113.574 del C. S. de la J, 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 a los demandados, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$440.000.00).**

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

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: **b248e10ed32a515ab9e07f0dfef8b57ed7c12e8d8ee9da345d401c08bb48445b**
Documento generado en 14/05/2021 06:02:08 PM