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

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2.021)

Sentencia No. 33
Radicado 760014003001 202100464-00

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 **CRUZ AMELIA GAITAN IBARRA**, actuando mediante apoderada judicial, en contra del señor **ESCOBAR RUSSI ALFREDO**.

II. ANTECEDENTES

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

1. La señora CRUZ AMELIA GAITAN IBARRA quien actúa en calidad de arrendadora del predio materia del presente proceso, celebró contrato de arrendamiento del bien inmueble determinado como Apartamento 204 Torre 4 Conjunto Residencial Plaza España La Flora ubicado en la Calle 60 N No.3AN - 60 de esta ciudad, con el señor ESCOBAR RUSSI ALFREDO, el día 08 de mayo de 2019, fijando como canon de arrendamiento la suma de $950.000,oo, y estando para el momento de la mora en el pago en la suma de $4.007.904

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 febrero a mayo de 2021

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 28 de junio del 2021, 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 08 de agosto de 2021 la parte demandante presenta memorial y constancias de notificación realizadas a la parte demandante vía correo electrónico aportando las pruebas del lugar de donde extrajo el canal digital para la notificación y certificación No. 165331, resultando esta positiva.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contesto 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 CRUZ AMELIA GAITAN IBARRA (arrendadora) y el señor ESCOBAR RUSSI ALFREDO (arrendatario) suscribieron a partir del día 08 de mayo de 2019 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado **determinado Apartamento 204 Torre 4 Conjunto Residencial Plaza España La Flora ubicado en la Calle 60 N No.3AN - 60 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.oo) 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 $1.001.976,oo, debiendo a la fecha la suma de $4.007.904.oo por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a mayo de 2021, 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 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 decima tercera quedando

estipulado cuales serían las causales de terminación del contrato, como se indicará a continuación:

> anticipación por escrito a través de servicio postal autorizado. DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN. A favor del Arrendador serán las siguientes: 1) La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2) El subarriendo total o parcial del inmueble. 3) El cambio de destinación del inmueble sin expresa autorización del arrendador. 4) La cesión del contrato o del goce del inmueble. 5) La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos. 6) La destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. 7) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. 8) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. 9) La negociación con Empresas prestadoras de servicios domiciliarios públicas o privadas para la instalación de nuevos servicios, y/o PUBLICAR S.A., así como la solicitud de facilidades de pago sin previa autorización del propietario del inmueble. 10) La violación por los arrendatarios a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 11) El mutuo acuerdo de las partes: Efectos para los cuales acuerdan las partes contratantes desde ahora, que es su voluntad libre y espontánea que este contrato se dé por terminado a la fecha de vencimiento del término inicial y sin necesidad de prestar caución en beneficio de las partes. 12) Las demás previstas en la ley. DECIMA CUARTA. CESION DE DERECHOS:

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:

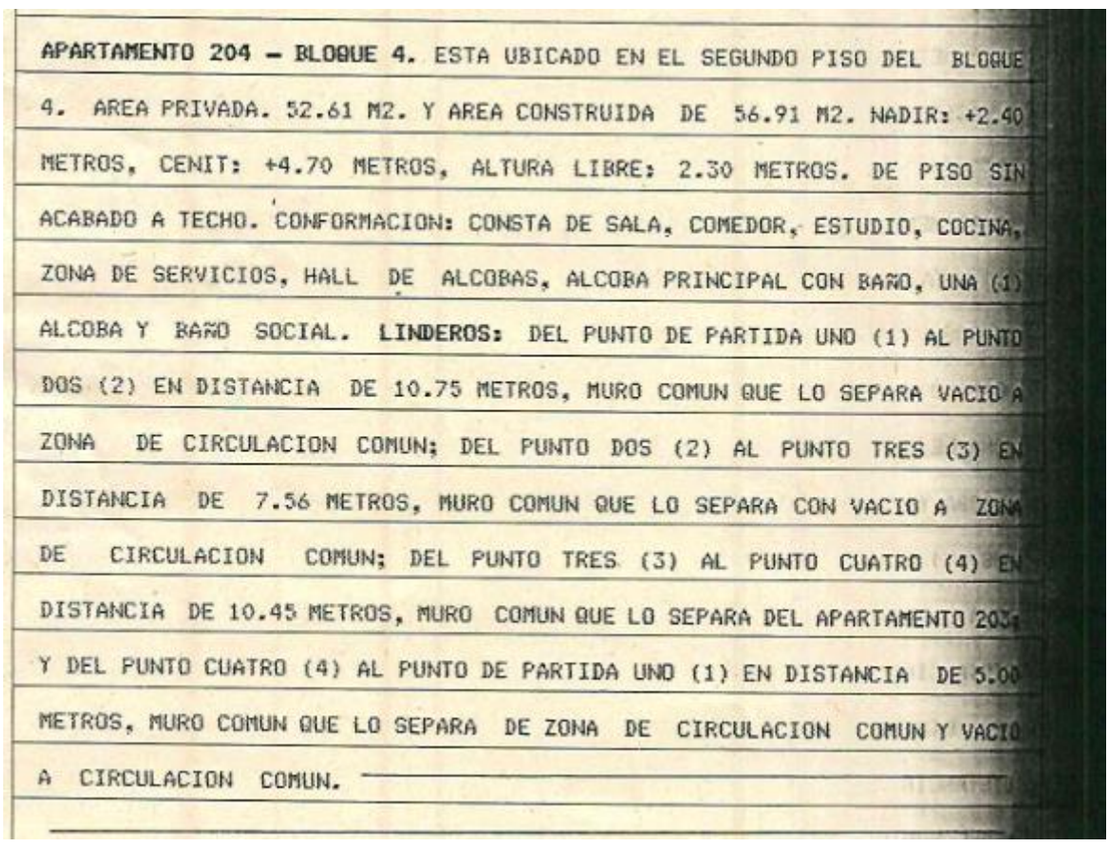
"(…) Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (…)".

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 al demandado 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 08 de mayo de 2019, entre la señora **CRUZ AMELIA GAITAN IBARRA** quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 31.283.197, (arrendataria) actuando en mediante apoderada judicial, en contra del señor **ESCOBAR RUSSI ALFREDO**, quien se identifica con las Cédula de Ciudadanía No. 79.301.643 (arrendatario), respecto del bien inmueble **Apartamento 204 Torre 4 Conjunto Residencial Plaza España La Flora ubicado en la Calle 60 N No.3AN - 60 de esta ciudad** cuya destinación ha sido para **Vivienda urbana**, cuyos linderos son como se indican a continuación:



APARTAMENTO 204 – BLOQUE 4. ESTA UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL BLOQUE 4. AREA PRIVADA. 52.61 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 56.91 M2. NADIR: +2.40 METROS, CENIT: +4.70 METROS, ALTURA LIBRE: 2.30 METROS. DE PISO SIN ACABADO A TECHO. CONFORMACION: CONSTA DE SALA, COMEDOR, ESTUDIO, COCINA, ZONA DE SERVICIOS, HALL DE ALCOBAS, ALCOBA PRINCIPAL CON BAÑO, UNA (1) ALCOBA Y BAÑO SOCIAL. **LINDEROS:** DEL PUNTO DE PARTIDA UNO (1) AL PUNTO DOS (2) EN DISTANCIA DE 10.75 METROS, MURO COMUN QUE LO SEPARA VACIO A ZONA DE CIRCULACION COMUN; DEL PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3) EN DISTANCIA DE 7.56 METROS, MURO COMUN QUE LO SEPARA CON VACIO A ZONA DE CIRCULACION COMUN; DEL PUNTO TRES (3) AL PUNTO CUATRO (4) EN DISTANCIA DE 10.45 METROS, MURO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 203; Y DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO DE PARTIDA UNO (1) EN DISTANCIA DE 5.00 METROS, MURO COMUN QUE LO SEPARA DE ZONA DE CIRCULACION COMUN Y VACIO A CIRCULACION COMUN.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **ESCOBAR RUSSI ALFREDO**, quien se identifica con las Cédula de Ciudadanía No. 79.301.643, realice la **restitución** del bien inmueble **determinado como Apartamento 204 Torre 4 Conjunto Residencial Plaza España La Flora ubicado en la Calle 60 N No.3AN - 60 de esta ciudad**, cuyos linderos se indicaron en el punto anterior, **a favor** de la señora **CRUZ AMELIA GAITAN IBARRA**

quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 31.283.197, 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 **CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESO M/CTE. ($465.00.oo).**

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente
ELIANA NINCO ESCOBAR
Juez

Cb/SL

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARÍA

En Estado No. 156 **de hoy se notifica a las partes el auto anterior.**

Fecha: **22 de septiembre de 2021**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui
Secretaria

Firmado Por:

Eliana Mildreth Ninco Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Valle Del Cauca - Cali

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: **fb4d62b46867fc515f53afe68e9461b75c015e0a53e4c7ce7c2290d201a87bc9**
Documento generado en 21/09/2021 04:55:32 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica