

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



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2.021)

**Sentencia No. 34
Radicado 760014003001 202100555-00**

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 PRIVADA DE ALQUILER SAS.**, actuando mediante apoderada judicial, en contra del señor **LIBREROS DE GARCIA GLORIA MARIA.**

II. ANTECEDENTES

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

1. La SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER SAS. antes BIENCO S.A. quien actúa en calidad de arrendadora del predio materia del presente proceso, celebró contrato de arrendamiento del bien inmueble determinado como CARRERA 68 N° 20-30, APTO 103, TORRE 1, CR TORRES DE LIMONAR en CALI, con el señor LIBREROS DE GARCIA GLORIA MARIA, el día 30 de enero de 2017, fijando como canon de arrendamiento la suma de \$704.980.00, y estando para el momento de la mora en el pago en la suma de \$1.736.726.

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 desde el mes de septiembre de 2020.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 21 de julio del 2021, 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 06 de agosto de 2021 la parte demandante presenta memorial y constancias de notificación realizadas a la parte demandada vía correo electrónico aportando las pruebas del lugar de donde extrajo el canal digital para la notificación y certificación No. 164505, resultando esta positiva.

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 SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER SAS. antes BIENCO S.A. (arrendadora) y el señor LIBREROS DE GARCIA GLORIA MARIA (arrendatario) suscribieron a partir del día 30 de enero de 2017 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado **determinado CARRERA 68 N° 20-30, APTO 103, TORRE 1, CR TORRES DE LIMONAR en CALI**, cuya destinación ha sido para **Vivienda urbana**, pactándose un canon mensual de arrendamiento en la suma de \$704.980.00 pesos 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 \$798.574,00, debiendo a la fecha la suma de \$1.736.726.00, por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses del saldo del mes de septiembre de 2020, canon del mes de noviembre de 2020 y de febrero 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.

Bajo esta 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 la causal alegada por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento de los cánones de arrendamiento, se tiene que en el presente contrató se contempló en la cláusula decima séptima como causales de terminación:

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.

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 debía cumplir con el siguiente presupuesto normativo, situación que tampoco se demostró dentro del trámite:

*Inciso 2º del artículo 4º: (...) "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 1º 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 3º 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 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,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el día 30 de enero de 2017, entre la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER SAS. ates BIENCO S.A., quien se identifica con el Nit No. 805.000.0082-4, (arrendataria), actuando en mediante apoderada judicial, en contra de la señora **LIBREROS DE GARCIA GLORIA MARIA**, quien se identifica con las Cédula de Ciudadanía No. 38.856.836 (arrendatario), respecto del bien inmueble **CARRERA 68 N° 20-30, APTO 103, TORRE 1, CR TORRES DE LIMONAR en CALI** cuya destinación ha sido para **Vivienda urbana**, cuyos linderos son como se indican a continuación:

1. Generales:

- ORIENTE: Colinda con calle 20
- OCCIDENTE: Colinda con calle 18
- NORTE: Colinda con carrera 68
- SUR: Colinda con lote

2. Especiales:

- CENIT: Colinda con apartamento 203-1
- ORIENTE: Colinda con muro
- OCCIDENTE: Colinda con zona común
- NORTE: Colinda con pasillo común
- SUR: Colinda con apartamento 102-1

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **LIBREROS DE GARCIA GLORIA MARIA**, quien se identifica con las Cédula de Ciudadanía No. 38.856.836, realice la **restitución** del bien inmueble **determinado como CARRERA 68 N° 20-30, APTO 103, TORRE 1, CR TORRES DE LIMONAR en CALI**, cuyos linderos se indicaron en el punto anterior, **a favor** de la **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER SAS.** quien se identifica con el Nit No. 805.000.0082-4, 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 este 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 NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$498.000,00).**

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente
ELIANA NINCO ESCOBAR
Juez

SL



Firmado Por:

Eliana Mildreth Ninco Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
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: **8ce41780252aeee8dcbb8dd59b599fccfe5406e9b8955fc0695c06f8fa74ce7b**
Documento generado en 23/09/2021 02:29:53 PM

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