



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: CORPORACION CLUB CAMPESTRE FARALLONES  
DEMANDADO: UNITEL S.A. E.S.P  
RADICACION: 760013103001-2021-00230-00

Sentencia de Primera Instancia N°. 19

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Santiago de Cali, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

*I. Objeto de la providencia.*

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución de bien inmueble arrendado formulado por la CORPORACION CLUB CAMPESTRE FARALLONES, contra UNITEL S.A. E.S.P.

*II. Antecedentes.*

La CORPORACION CLUB CAMPESTRE FARALLONES, entregó a la sociedad UNITEL S.A. E.S.P., en arrendamiento el inmueble LOTE ubicado en la AVENIDA EL BANCO CARRERA 127 PARCELACION ALFEREZ REAL PANCE de la ciudad de Cali; identificada con la matricula inmobiliaria No. 370-49243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El contrato de arrendamiento fue suscrito el día 1 de septiembre de 1998, con término de duración de (5) años, en el cual se estipulo el valor del canon en la suma de \$200.000.00, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Contrato prorrogable automáticamente por un período igual al inicialmente pactado, con el incremento de acuerdo con el índice de precios al consumidor para el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento de cada anualidad contractual, lo anterior de acuerdo con lo establecido en la cláusula quinta, parágrafo primero de este contrato

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, desde el día 01 de septiembre de 2014.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia y se ordene al demandado la restitución del inmueble.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

*III.- Actuación procesal.*

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante auto interlocutorio No. 617 del 8 de octubre de 2021 y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió personalmente, conforme a las ritualidades establecidas en los artículos 291 y 292 del C.G.P., en concordancia con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, tal y como consta a archivo (15) del expediente virtual, sin que dentro del término legal propusieran excepciones, al igual que tampoco efectuaran el pago correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de cancelar y señalados en la demanda.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir.

*IV.- Consideraciones.*

*1.- Presupuestos procesales.*

Los presupuestos procesales indispensables para la válida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de Juez competente, capacidad legal y procesal de las partes y demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se deprecia, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

2.- El contrato de arrendamiento, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, sin necesidad de ser probado (art. 167 CGP), correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble LOTE ubicado en la AVENIDA EL BANCO CARRERA 127 PARCELACION ALFEREZ REAL PANCE de la ciudad de Cali; identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-49243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito, entre la CORPORACION CLUB CAMPESTRE FARALLONES, en su calidad de arrendadora y la sociedad UNITEL S.A. E.S.P., como arrendataria, del inmueble LOTE ubicada en la AVENIDA EL BANCO CARRERA 127 PARCELACION ALFEREZ REAL PANCE de la ciudad de Cali; identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-49243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.

2.-Ordena a la sociedad demandada UNITEL S.A. E.S.P., que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, procedan a restituir el referido bien inmueble al demandante CORPORACION CLUB CAMPESTRE FARALLONES.

3.- DISPONER que si el demandado no cumple de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librará el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la de Andrés José Sossa Restrepo.

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO  
JUEZ

6

Juzgado 1 Civil del Circuito  
Secretaría

Cali, 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

Notificado por anotación en el estado No. 170  
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández  
Secretario