



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI

C. U. R. No. 76001-40-03-030-2020-00329-00

Santiago de Cali, cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Agotado el trámite propio de esta instancia este Despacho procede a proferir sentencia de plano dentro del proceso declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado adelantado por **ALEJANDRO BELALCÁZAR MENDOZA** contra **HERNÁN ADOLFO CASTELLANO RENGIFO**.

I.- ANTECEDENTES.-

1. Pretende el arrendador actuando a través de apoderada judicial que se ordene al demandado en calidad de arrendatario hacerle entrega del inmueble ubicado en la calle 5 B N° 25-53 apartamento 101 del barrio Nuevo San Fernando de esta ciudad, como consecuencia del incumplimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento, en relación con la ausencia en el pago de los cánones de arrendamiento desde abril de 2020.
2. Mediante proveído S/N del 21 de agosto de 2020 -archivo 4- se inadmitió la demanda por no encontrarse satisfecho el requisito consagrado en el inciso 4° del artículo 6° del Decreto 806 de 2020.
3. Posteriormente, subsanada la demanda en debida forma y oportunidad, mediante auto del 18 de septiembre de 2020 -archivo 7- se admitió la demanda.
4. En envío del comunicado de la notificación personal a la parte demandada así como del aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P. se llevó a cabo a través de correo electrónica la dirección codesmag@hotmail.com en virtud a la información que reposa en el folio del archivo N° 8, sin que se evidencie que el demandado en el término del traslado haya presentado oposición alguna.

II.- CONSIDERACIONES

1.- Inicialmente recordemos que el artículo 2 de la ley 820 de 2003, señala que *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*

En ese sentido el Artículo 8 de la ley en cita, prescribe entre otras obligaciones a cargo del arrendador, las de *“Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.”*, así como *“Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato”*

Por su parte el artículo 9 ibídem impone al arrendatario *“Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.”*, e igualmente *“Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.”*

En ese orden de ideas, se infiere con claridad que el incumplimiento de alguna de las obligaciones legales o contractualmente señaladas por las partes, dan paso a la terminación del contrato de tracto sucesivo en estudio, de acuerdo con las causales previstas en los artículos 24 y 25 de la ley 820 de 2003.

Ciertamente, dos de las causales que permiten la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador son precisamente, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (núm. 1 art. 24 ibídem), así como, la no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. (núm. 1 art. 25 ib.).

Dicho incumplimiento da paso entonces a que el acreedor pueda postular ante la administración de justicia la pretensión de terminación del contrato de

arrendamiento, para lo cual deberá tenerse en cuenta que el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, prescribe que si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otro semejante, este no será oído en el proceso hasta que demuestre haber pagado o consignado el valor de la prestación incumplida.

Adicionalmente debe resaltarse que el inciso tercero del artículo 384 del C.G.P., señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...)

3. 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.”

2.- Para efectos de lo anterior, una vez se ha analizado el acervo probatorio que reposa en el expediente, se concluye con precisión, que el 1 de diciembre de 2018 se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre **ALEJANDRO BELALCÁZAR MENDOZA¹** y **HERNÁN ADOLFO CASTELLANO RENGIFO**, en sus calidades de arrendador y arrendatario, respectivamente, tal y como se demuestra con la copia digital del contrato aportado al plenario.

En dicho convenio, el primero de los citados se comprometió a conceder la tenencia del bien inmueble ubicado en la calle 5 B N° 25-53 apartamento 101 del barrio Nuevo San Fernando de esta ciudad, bajo la contraprestación del pago de un canon de arrendamiento equivalente al momento de presentación de la demanda a \$ 671.000, a cargo de la parte demandada.

En ese orden de ideas, esta judicatura aprecia la concurrencia de los presupuestos de capacidad, consentimiento, causa lícita, objeto lícito, requeridos para que los contratantes se obliguen recíprocamente, e igualmente se acreditan los requisitos

¹ Debe señalarse que AB-Servicios Inmobiliarios, es un establecimiento de comercio, de propiedad del demandante BELALCÁZAR MENDOZA, tal y como se aprecia en el certificado de cámara de comercio aportado junto con la demanda, siendo este último quien es el titular de la acción contractual para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

legales para la legal conformación del contrato de arrendamiento del bien inmueble destinado a vivienda urbana.

Sentado lo anterior, debe acotarse que la parte actora sostuvo que el arrendataria del inmueble incumplió la obligación de pagar el canon mensual de arrendamiento pactado, afirmación indefinida ésta relevada de prueba dentro del especial trámite de restitución de inmueble arrendado al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P; por lo que correspondía a la parte demandada acreditar el pago de la renta tildada como insatisfecha, conforme con la carga procesal impuesta en el numeral 4 del artículo 384 ejúsdem.

En ese orden de ideas, se tiene por acreditado dentro del plenario el incumplimiento del demandado al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, por lo que habilita legalmente al demandante a solicitar su terminación por vía judicial.

En ese orden de ideas, habiéndose notificado por aviso al demandado **HERNÁN ADOLFO CASTELLANO RENGIFO** aquel no formuló contestación a la demanda dentro del término legal para el efecto, y por tanto no existiendo oposición respecto de la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento, resulta procedente dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, esto es proferir sentencia ordenando la restitución de la tenencia solicitada por el demandante.

De acuerdo con lo anterior, se condenará en costas a la parte demandada y se fijará por concepto de agencias en derecho el 5% de las pretensiones de la demanda, según lo dispuesto en el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto de 2016.

III.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre **ALEJANDRO BELALCÁZAR MENDOZA** y **HERNÁN**

ADOLFO CASTELLANO RENGIFO, el 1 de diciembre de 2018, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 5 B N° 25-53 apartamento 101 del barrio Nuevo San Fernando, por el incumplimiento del demandado en el pago de renta convenida.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **HERNÁN ADOLFO CASTELLANO RENGIFO**, restituir la tenencia, y en consecuencia efectuar la entrega a favor de **ALEJANDRO BELALCÁZAR MENDOZA** del bien inmueble ubicado en la calle 5 B N° 25-53 apartamento 101 del barrio Nuevo San Fernando de esta ciudad, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: De no restituirse el bien inmueble en el término concedido, se comisiona a la Secretaría de Seguridad y Justicia del Municipio de Santiago de Cali, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de entrega.

CUARTO: FIJAR por concepto de agencias en derecho el 5 % del valor de las pretensiones, en contra de la parte demandada y a favor de la parte demandante, por tratarse de un proceso de mínima cuantía que se tramita en única instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SILVIO ALEXANDER BELALCÁZAR REVELO
Juez

Firmado Por:

SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 030 CIVIL MUNICIPAL DE 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: **0f5f5778fbe6206da0f5d16b404833c7030d3c574aa1d6acc37b991e47d08bda**

Documento generado en 05/04/2021 02:39:06 PM