



SENTENCIA N° 128

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL  
CALI, veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022)

Rad: 7600140030-008-2021-00463-00

### **I. Objeto de la providencia.**

Decidir de fondo sobre el proceso verbal sumario declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado, formulado a través de apoderado por **MARÍA AGUSTINA FALLA QUIBANO** frente a **MARTÍN ALONSO TRUJILLO MORCILLO** y **NELSON TOBAR SÁNCHEZ**.

### **II. Antecedentes.**

Los señores MARTÍN ALONSO TRUJILLO MORCILLO y NELSON TOBAR SÁNCHEZ celebraron contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario y fiador, respectivamente, sobre el inmueble ubicado en la Calle 18 No. 18-23 Primer Piso, Barrio Aranjuez en la Ciudad de Cali, con la señora MARÍA AGUSTINA FALLA QUIBANO, con vigencia a partir del 11 de julio de 2020 y por el término inicial de 12 meses.

En el contrato se pactó como canon inicial la suma mensual de \$900.000 M/Cte. que serían pagados de manera anticipada el día que "*principie cada periodo mensual*", a la arrendadora señora MARÍA AGUSTINA FALLA QUIBANO.

Afirma la parte actora que, el arrendatario y su codeudor incurrieron en mora en el pago de los cánones correspondientes a los periodos: del 11 de enero al 10 de febrero de 2021, del 11 de febrero al 10 de marzo de 2021 y del 11 de marzo al 10 de abril de 2021.

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

### **III. Trámite procesal.**

Reunidos los requisitos legales, el Juzgado admitió la demanda y ordenó la notificación de la demanda, diligencia que se surtió, de un lado, de manera personal frente a MARTÍN ALONSO TRUJILLO MORCILLO el 30 de noviembre de 2021 en las instalaciones del Despacho y, de otro, por aviso frente a NELSON TOBAR SÁNCHEZ el 7 de mayo de 2022 y que transcurrido el plazo legal la parte convocada guardó absoluto silencio, sin oponerse a los hechos y pretensiones del libelo introductorio.

Cumplido el trámite de Ley 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.

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.

2.- Mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio 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.

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, 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 de inmueble cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley, soporte para incoar la demanda de restitución pertinente.

Aquí la parte demandada no hizo esfuerzo alguno por desmentir o controvertir el aludido negocio jurídico, luego dicho hecho debe tenerse por cierto en virtud de la consecuencia probatoria consignada en el artículo 97 del Código General del Proceso.

Colofón de lo discurrido, a la parte demandada se le notificó del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, por lo que no formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso en concordancia con el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 *ibídem*, proferir sentencia accediendo a las pretensiones, configurándose la causal invocada por el demandante para exigir la terminación del contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

1.- **DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **MARÍA AGUSTINA FALLA QUIBANO** en calidad de arrendadora y los señores **MARTÍN ALONSO TRUJILLO MORCILLO** y **NELSON TOBAR SÁNCHEZ**, como arrendatario y fiador, respectivamente, respecto al bien inmueble ubicado en la Calle 18 No. 18-23 Primer Piso, Barrio Aranjuez en la Ciudad de Cali.

2.- **ORDENAR** a los señores **MARTÍN ALONSO TRUJILLO MORCILLO** y **NELSON TOBAR SÁNCHEZ**, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, proceda a restituir el referido inmueble a la demandante **MARÍA AGUSTINA FALLA QUIBANO**, so pena de ordenar su lanzamiento.

3.- Condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$200.000.00 M/Cte.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA  
JUEZ**



Firmado Por:

Oscar Alejandro Luna Cabrera  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 008  
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: **2633ceb43eabbca86adf97cc2366ca0c91cd0e082ce1ee8a2e974c6f8773dbd9**

Documento generado en 28/06/2022 03:38:02 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**