



SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
RAD. 760014003008201900723

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, DIECISÉIS (16) de JULIO de DOS MIL VEINTE (2020)

Decidir sobre el proceso Abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado propuesto por **ALBA LUCIA LOPEZ GIRALDO** CONTRA **DAVID ALEJANDRO RENGIFO DIAZ**.

I. ANTECEDENTES

ALBA LUCIA LOPEZ GIRALDO actuando a través de apoderado judicial, demandó a **DAVID ALEJANDRO RENGIFO DIAZ** para que previo el trámite del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, se declare terminado el contrato de arrendamiento entre ellos suscrito y la consiguiente restitución del bien objeto del mismo.

Como fundamentó de su demanda, expuso los hechos que se sintetizan así:

A. ALBA LUCIA LOPEZ GIRALDO en calidad de arrendadora identificada con C.C. No. 31.836.881, DAVID ALEJANDRO RENGIFO DIAZ como arrendatario identificado con C.C. No. 1.144.182.249, Jefferson Ibarguen gil como coarrendatario identificado con c.c. no. 1.130.666.071 y Carmen Evila Gil Benítez como coarrendataria identificada con c.c. no. 31.841.421, suscribieron contrato de arrendamiento de vivienda urbana del inmueble ubicado en la calle 79 No. 3N-109, apto. 302, barrio Floralia I etapa de Santiago de Cali.

B. Al celebrar el contrato se pactó como canon o renta mensual la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos M/Cte. (\$450.000.00), pago que debía efectuarse dentro de los primeros cinco (05) días de cada periodo mensual.

C. La parte actora invoca como causal para la terminación del contrato, la MORA en que han incurrido el arrendatario en el pago de los cánones correspondientes a los periodos siguientes: **"(I) de catorce (14) de septiembre a trece (13) de octubre de dos mil diecinueve (2019), la suma de doscientos diez mil pesos M/Cte. (\$210.000.00), ya que realizó un pago parcial del canon de arrendamiento. Y (II) De catorce (14) de octubre a trece de noviembre de dos mil diecinueve (2019), la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos M/Cte. (\$450.000.00)".** Así mismo, alegó la arrendadora que, el demandado no ha cumplido con el pago de los servicios, por lo tanto está mora en: **"(I) el pago a EMCALI de la factura por acueducto, alcantarillado y energía [...] y (II) el pago a la arrendadora de lo correspondiente al servicio de gas; factura que mi poderdante canceló cuando ya el servicio había sido suspendido, pago que realizó al cumplir con su obligación de garantizar al inquilino del apartamento 202 el disfrute del servicio, porque, como indica la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento, el gas es compartido, su pago, entre los inquilinos del 202 y el 302, y el del demandado no cumplió con su obligación oportunamente."**

II. ACTUACION PROCESAL

Por reunir los requisitos legales exigidos, se admitió la demanda, ordenándose en la misma providencia, la notificación personal de la parte demandada.

La diligencia de notificación del auto admisorio se surtió de manera efectiva mediante la notificación personal de que trata el artículo 291 del C.G.P., y la posterior notificación por aviso consagrada en el artículo 292 de la normativa ut supra. De tal manera que, dentro del término de traslado correspondiente, la parte demandada guardó silencio y no se opuso a las pretensiones propuestas por la demandante.

Agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, se procede a resolver.

III. CONSIDERACIONES

1. La naturaleza del asunto, el domicilio de las partes y monto de la obligación reclamada, dan la competencia a este despacho para resolver este conflicto, cuya demanda fue incoada con los requisitos procesales exigidos para ello, no ofreciendo reproche alguno los presupuestos procesales.

2. El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder al arrendatario, el uso y goce de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, a cambio del pago de un canon estipulado por ese goce, de servicios públicos, expensas y demás obligaciones contractuales, dentro del plazo acordado y el no pago de esas erogaciones, dará lugar al arrendador para solicitar la terminación el contrato de arrendamiento.

Siendo la causal invocada la mora o falta de pago, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor y es a la contraparte a quien corresponde contradecir ese hecho, porque de lo contrario queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción en el demandante, dando oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada, aclarando que el fin de este proceso es su restitución y no el cobro de los cánones de arrendamientos, ni la cláusula penal como pretende la parte actora.

En este caso, analizado el contrato aportado con la demanda, se encuentra que cumple con las exigencias del artículo 384 del Código General del Proceso y no habiendo sido tachado de falso, debe tenerse como plena prueba de la existencia de la relación contractual invocada, de la cual derivan las obligaciones que le son reclamadas.

Teniendo en cuenta que dentro del término de traslado, los demandados no se opusieron a las pretensiones, no formuló argumentos ni aportó pruebas tendientes a desvirtuar las afirmaciones de la demanda, corresponde dar aplicación a lo establecido en el numeral 1º del parágrafo 3º del artículo 424 del Código citado, y acoger en su totalidad las pretensiones.

En consecuencia, de manera transitoria debido a la actual emergencia sanitaria, económica y ecológica, las partes deben estarse a lo preceptuado en el artículo 1º del decreto 579 de 2020 en lo que respecta a la materia de suspensión de acciones de desalojo dado que la normatividad citada pone de presente que: *"durante el tiempo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semejantes o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4º de la ley 820 de 2003"*.

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

RESUELVE

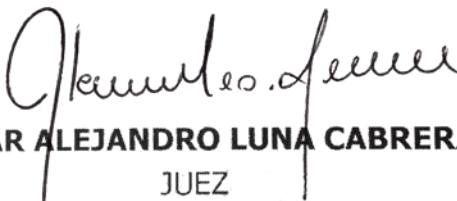
PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **ALBA LUCIA LOPEZ GIRALDO** en calidad de arrendador contra **DAVID ALEJANDRO RENGIFO DIAZ** como arrendatario.

SEGUNDO. ORDENAR a la parte demandada hacer entrega a la demandante, del inmueble dado en arrendamiento, dentro del término de cinco (5) días, siguientes a la notificación y ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO. SUSPENDER los efectos de esta sentencia en lo relacionado con la entrega del bien inmueble hasta tanto se decrete el levantamiento del aislamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional en los Decretos 579 de 2020 y demás normas concordantes para el efecto.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Tásense oportunamente, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **\$378.000.00 M/Cte.**

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ