



SENTENCIA N° 061
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Cali, Veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2.021)

Rad: 008-2020-00450-00

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 **HERNANDO GONZALEZ UMAÑA** frente a la compañía **ISASCAR S.A.S.**

II. Antecedentes.

La compañía inmobiliaria EMRED suscribió contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la AVENIDA 6A #28N-33, barrio Santa Mónica de la ciudad de Cali, con la sociedad ISASCAR S.A.S., desde el 1º de noviembre de 2013, con vigencia de 12 meses.

En el contrato se pactó como canon inicial la suma mensual de \$2.000.000 (más IVA), que serían pagados en los primeros 5 días de cada periodo a la cuenta bancaria del señor BARRIOS RAMIREZ, dicho valor se ha ido ajustando y en el año 2020 correspondía a \$2.887.500.

Inmobiliaria EMRED cedió sus derechos como arrendadora a favor del señor **HERNANDO GONZALEZ UMAÑA**, el día 31 de octubre de 2019.

Según la demanda, la parte arrendataria incurrió en mora en el pago de los cánones desde el mes de mayo de 2020.

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 bajo los parámetros de los arts. 291 y 292 del Código General del proceso, así como de las regulaciones del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, precisamente valga indicar que la demandada se notificó de auto admisorio, demanda y anexos a través de la cuenta electrónica registrada comercialmente tal y como lo constata la certificación de entrega de la información aportada por la demandante, 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 depreca.

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 de bien inmueble cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley y el cual fue cedido a favor de quien presentó la demanda de restitución pertinente.

Aquí la parte demandada no hizo esfuerzo alguno por desmentir algún elemento del contrato de arrendamiento ni la cesión hecha a favor del actual demandante, 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, es que la parte demandada se 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

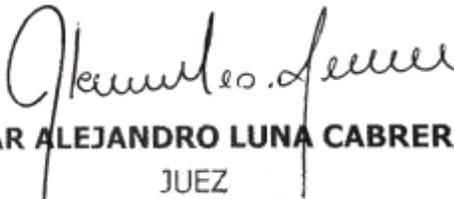
a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 numeral 3º del Código General del Proceso en concordancia con el inciso 2º del párrafo 3º del art. 390 ibídem proferir sentencia accediendo a las pretensiones, configurándose la causal 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 por **HERNANDO GONZALEZ UMAÑA** (cesionario del arrendador primario) frente a la compañía **ISASCAR S.A.S.** respecto al bien inmueble ubicado en la AVENIDA 6A #28N-33, barrio Santa Mónica de la ciudad de Cali.
- 2.- **ORDENAR** a la compañía **ISASCAR S.A.S.**, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, proceda a restituir el referido inmueble al demandante **HERNANDO GONZALEZ UMAÑA**, 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 **\$1.500.000**.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. **038**
Fecha: **MAR.24.2021**

Firmado Por:

OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 008 CIVIL MUNICIPAL 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: **8444ead526c33ed5432773fff6d9a3b359e42540a83ccaae6d9fb89993b2ba2a**

Documento generado en 23/03/2021 10:48:11 AM