



SENTENCIA N° 064

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL  
Cali, cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2.021)

Rad: 008-2018-00646-00

### **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 **HEBERT REYES MANZANO** frente a **JORGE ELIECER VELEZ QUINTERO** y **AMANDA MONTOYA LOZANO**.

### **II. Antecedentes.**

El señor HEBERT REYES MANZANO celebró contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida 4 Oeste No. 5-94/96 del barrio Normandía de la ciudad de Cali, con los señores JORGE ELIECER VELEZ QUINTERO y AMANDA MONTOYA LOZANO, desde el 23 de julio de 2015, con vigencia de 12 meses, en dicha negociación, el señor JOSÉ LUIS VELEZ QUINTERO fungió como deudor solidario.

En el contrato se pactó como canon la suma mensual de \$1.900.000 con un incremento posterior a la suma de \$ 2.145.276 que serían pagados en los primeros 5 días de cada periodo al arrendador señor HEBERT REYES MANZANO.

Según la demanda, la parte arrendataria incurrió en mora en el pago de los cánones desde 23 de agosto al 22 de septiembre de 2015; 23 de octubre al 22 de noviembre de 2015; 23 de abril al 22 de mayo de 2016; 23 de octubre al 22 de noviembre de 2016; 23 de junio al 22 de julio de 2017; 23 de mayo al 22 de junio de 2018; 23 de junio al 22 de julio 2018; 23 de julio al 22 de agosto 2018; 23 de agosto al 22 de septiembre de 2018; y del 23 de septiembre al 22 de octubre 2018.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia y se ordene a los demandados 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 Decreto 806 de 2020, 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 para vivienda 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 el mandato verbal existente entre el propietario y el señor Hebert Reyes Manzano, 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 **HEBERT REYES MANZANO** en calidad de arrendador y los señores **JORGE ELIECER VELEZ QUINTERO y AMANDA MONTOYA LOZANO**, como arrendatarios y **JOSE LUIS VELEZ QUINTERO** como deudor solidario respecto al bien inmueble ubicado en la Avenida 4 Oeste # 5-94/96 del barrio Normandía de la ciudad de Cali.

2.- **ORDENAR** a los señores JORGE ELIECER VELEZ QUINTERO y AMANDA MONTOYA LOZANO, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, proceda a restituir el referido inmueble al demandante HEBERT REYES MANZANO, so pena de ordenar su lanzamiento.

3.- Condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Liquídense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$900.000**.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA**  
JUEZ

Estado electrónico No. **042**  
Fecha: **ABR.06.2021**

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: **2b1fc569d12777d22efc17e6e878ac266d39f87ac9018920f5733630b3483b6c**

Documento generado en 05/04/2021 02:09:18 PM