SENTENCIA No.

RAD. 76001-3103-004-2019-00227-00

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, seis (06) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

I. Asunto a resolver.

Proferir decisión de fondo dentro del presente proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por GERARDO ANDRES HERRAN BRAVO y YANID MARIA BRAVO FIERRO contra la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A.

II. Antecedentes.

A. **De la demanda.**

Mediante apoderada judicial los señores GERARDO ANDRES HERRAN BRAVO y YANID MARIA BRAVO FIERRO demandaron a la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A., para que se declare la terminación del contrato de Arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2018, como consecuencia se ordene la restitución de los siguientes bienes inmuebles:

- Apartamento No. 101-A ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 primer piso Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Apartamento No. 102-A ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 primer piso Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969589 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- PARQUEADERO No. A-24 DOBLE ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 sótano Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- PARQUEADERO No. A-23 ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 semi-sótano Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- PARQUEADERO No. A-33 DOBLE ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 sótano Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969668 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- PARQUEADERO No. A-36 ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 sótano Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- DEPOSITO A-5 ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 semi-sótano Torre A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de

Matricula Inmobiliaria No. 370-969740 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- DEPOSITO A-21 ubicado en la Carrera 125A No. 12-196 sótano Torre]A, Conjunto NATURALEZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-969756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

B. **De los hechos**.

Como fundamento de sus pretensiones expuso los hechos que a continuación se compendian:

1. Que mediante documento privado los señores GERARDO ANDRES HERRAN BRAVO y YANID MARIA BRAVO FIERRO hicieron entrega a título de arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2018, a la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A., los inmuebles descritos anteriormente.
2. Que convinieron fijar como canon de arrendamiento la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE. ($5.740.000,oo), para ser cancelados dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo.
3. La duración del contrato se estableció en dos (02) años.
4. Que la sociedad demandada ha incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro del término estipulado y a la fecha de presentación de la demanda adeudan los siguientes cánones:

Del 15 de mayo de 2019 al 15 de junio de 2019
Del 15 de junio de 2019 al 15 de julio de 2019
Del 15 de julio de 2019 al 15 de agosto de 2019

C**. Actuación Procesal.**

La demanda fue presentada el 19 de septiembre de 2019, profiriéndose auto admisorio de la misma el 16 de diciembre siguiente, el cual le fue notificado a la parte demandante por estado de fecha 19 de diciembre del mismo año y notificado por conducta concluyente a la demandada, lo cual se configuró el día 13 de julio del año 2021, quien no se opuso a las pretensiones, ni formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 3º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y la legitimación en la causa.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales requeridos para la valida configuración de la relación jurídico-procesal, lo que conlleva a que se pueda decidir de fondo el asunto planteado. Igualmente, las partes están legitimadas en causa, pues la relación procesal se trabo entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir, entre quienes suscribieron el contrato de arrendamiento de que da cuenta la demanda.

2. Problema Jurídico.

Corresponde analizar si se acreditó la mora en el pago de los cánones que conlleve a declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento objeto de este proceso y como consecuencia, a ordenar la restitución del bien inmueble a los señores GERARDO ANDRES HERRAN BRAVO y YANID MARIA BRAVO FIERRO.

3. **De la Restitución de Tenencia.**

El contrato de arrendamiento es aquel en que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce al arrendatario, de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo, mediante el pago de un precio o canon.

Siendo la mora o falta de pago[1], el retraso en el cumplimiento de la prestación de parte del deudor, contrario a derecho, por una causa imputable a aquél, se ha sostenido que es un hecho negativo que no admite demostración para quien lo afirme y dada la periodicidad de los pagos y su carácter negativo, tiene la calidad de indefinido.

Por ello, basta que la parte demandante invoque la causal de falta de pago para que se dé el trámite de rigor, y a su vez, la contraparte debe contradecir ese hecho, porque si no fuere así, queda demostrada *per se* la ausencia de pago, lo que determina necesariamente que el pago no se ha efectuado, quedando objetivamente establecida de esta manera la causal que moviliza la acción en el demandante, dando por consiguiente oportunidad para que prosperen las pretensiones de la parte interesada.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, al disponer que "*Bástale al arrendador afirmar que no le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente prueba del hecho afirmativo del pago*"[2].

Por otra parte, los cánones de arrendamiento deben ser cancelados en la forma y términos estipulados en el contrato, pues es una de las obligaciones del arrendatario al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del C.C., ya que en caso de no hacerlo conlleva a que se configure una causal de terminación del mismo.

Analizado el contrato allegado, se observa que cumple con la exigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se trata de prueba documental, y no habiendo sido tachado de falso, es motivo suficiente para tenerse como plena prueba.

4. Del caso en estudio.

La demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento desde el 15 de mayo de 2019, causal que no fue desvirtuada por la sociedad arrendataria, por cuanto una vez notificada no formuló excepción alguna con esa finalidad.

---

[1] Sentencia C-122 de 2004, precisa así: "los numerales 2 y 3 del parágrafo 2 del artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establecen que en las demandas de restitución de inmueble arrendado por falta de pago, el arrendatario demandado sólo podrá ser oído en el proceso si presenta la prueba documental, en que obre el pago correspondiente a los tres últimos períodos"

[2] *CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas. Marzo y Abril de 1.956 GJ.T LXXXII, Nums 2165 y 2166.*

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 3º del Art. 384 del C. General del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, y que se acreditó el incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria al incurrir en mora en el pago de los cánones pactados, siendo ésta causal suficiente según lo acordado, para dar por terminado el contrato, habrá de accederse a las pretensiones de la demanda.

De conformidad con lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1º.- DECLARAR terminado del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2018, entre los señores GERARDO ANDRES HERRAN BRAVO y YANID MARIA BRAVO FIERRO y la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A. como arrendadores los primeros y arrendataria la segunda, sobre los inmuebles allí descritos.

2º.- ORDENAR a la sociedad demandada CONSTRUCTORA ALPES S.A., a través de su representante legal y/o quien haga sus veces, restituir a los demandantes los inmuebles cuyas características aparecen consignadas en el numeral primero de los hechos de la demanda genitora de este proceso, lo cual deberá hacer dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

3°.- Si no hiciere dicha entrega en el término concedido, procédase a la restitución de dichos bienes con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, para lo cual se comisionará a los Juzgados Civiles Municipales que fueron creados para el conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios en Cali *(Acuerdo PCSJA20-11650 de Octubre 28 de 2020)*, a quién se le librará el despacho comisorio con los insertos del caso.

3.- CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de **$3.444.000,oo** por concepto de agencias en derecho.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,
El Juez,

RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. ***193*** *DE HOY* ***07 DIC 2022***

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria