

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA**

SENTENCIA N° 93

Santiago de Cali, primero (01) de junio del dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BIENESTAR INMOBILIARIO LAWERS S.A.S.
DEMANDADO: FLOR MATILDE MUÑOZ SIERRA
RADICACIÓN: 760014003011-2020-00407-00

I. OBJETO DE LA DECISION

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado propuesto por BIENESTAR INMOBILIARIO LAWERS S.A.S., en contra de la señora FLOR MATILDE MUÑOZ SIERRA, como quiera que no se encuentran pruebas por practicar, conforme lo previsto por el inciso segundo, numeral 2°, del artículo 278 del C.G. del P.

II. ANTECEDENTES

Bienestar Inmobiliario Lawers S.A.S., por medio de apoderada judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado, contra Flor Matilde Muñoz Sierra, con el fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 14 No. 47-37 apto 201 piso 2 urbanización La Selva de Cali, cuyos linderos son: NORTE: Con el lote No. 3 de la manzana F en extensión de 25.96 mts, SUR: Con el lote No. 1 en extensión de 25.60 mts, ORIENTE: Con parte del lote No. 55 en extensión de 6.00 mts y OCCIDENTE: Con la calle 14 en extensión de 6.00 mts.

Como fundamento de sus pretensiones acompañó el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito por las partes del proceso, con una duración de un año contado a partir del día 1 de mayo de 2019 y hasta el 30 de abril de 2020, con un canon mensual de \$650.000 m/cte, a cancelar anticipadamente, los primeros cinco (5) días de cada mes.

Aduce la togada de la parte demandante, que la arrendataria ha incumplido con el pago del canon mensual estipulado en el acuerdo de voluntades, encontrándose en mora desde el mes de mayo de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

III. TRÁMITE

La demanda se admitió mediante auto No. 879 del 1 de octubre de 2020, ordenando correr traslado por el término de 10 días conforme lo prevé el artículo 391 del Código General del Proceso.

El 9 de febrero de 2021, se notificó personalmente la demandada del auto admisorio de la demanda mediante el correo electrónico institucional del despacho, quien dentro del término concedido allegó contestación oponiéndose a la pretensiones, sin embargo, no dio cumplimiento a lo previsto en el inciso segundo numeral 4 del artículo 384 del Código

General del Proceso, pues no se acreditó la totalidad de los pagos de los cánones de arrendamiento adeudados, por lo que no fue escuchada en el proceso.

IV. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales, atinentes a demanda en forma, capacidad para ser parte, legitimación en la causa por activa y por pasiva y juez competente, concurren en el plenario, lo que permite emitir una decisión de mérito en el presente asunto.

De otro lado, el estatuto sustantivo civil ha definido el contrato de arrendamiento como “...*un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce, obra o servicio por un precio determinado...*” (Art. 1973 Código Civil).

Bajo ese contexto, el artículo 384 del Código General del Proceso, faculta al arrendador para que solicite la restitución del inmueble entregado en arrendamiento siempre y cuando demuestre la existencia efectiva del contrato por medios documentales, testimoniales o a través de la confesión prevista en el artículo 184 de la misma obra.

Ahora, cuando la causal que se alega es la falta de pago de los cánones de arrendamiento tal preceptiva fija una limitación al derecho de defensa, en la medida que el demandado no podrá ser oído en el proceso sino hasta que demuestren que han consignado la totalidad del valor reclamado a órdenes del juzgado o, en su defecto, hasta cuando aporten las consignaciones legalmente efectuadas o los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos causados.

Con todo, al margen de la causal alegada el demandado debe consignar oportunamente los cánones causados durante el proceso -en sus diferentes instancias- en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado, so pena de no ser oídos hasta tanto se presente el respectivo título de depósito o el recibo de pago efectuado directamente al arrendador o la consignación realizada en el proceso ejecutivo eventualmente promovido.

V. CASO EN CONCRETO

Le corresponde establecer al despacho si se encuentra acreditada la causal alegada por la parte demandante consistente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, y en tal evento, dar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 14 No. 47-37 apto 201 piso 2 urbanización La Selva de esta ciudad.

Así las cosas, se evidencia que la actora acompañó pruebas documentales, con las que se prueba la existencia de un contrato de arrendamiento, con los que satisfizo la exigencia de la prueba contenida en el artículo 384 del Código General del Proceso y del que se desprende que el arrendador entregó el goce del predio al tenedor, para destinarlo a vivienda a cambio de un precio o renta, por lo que se encuentra acreditados los elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, es indispensable destacar que el documento fundamento de la acción que da cuenta del vínculo contractual, no fue controvertido, tachado de falso ni objetado en su validez por la parte demandada; al contrario fueron convalidados los elementos esenciales de este tipo de negocio jurídico, de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil, por tanto su legalidad no fue puesta en entredicho.

Sin embargo, surtida la notificación a la demandada, a pesar de contestar en término la demanda, no acreditó el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados, dando lugar a la sanción tipificada en el inciso segundo numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, de ahí que la forzosa consecuencia no es otra, que acceder a lo procurado en el libelo principal y decretar la terminación del contrato de arrendamiento.

Con todo, teniendo en cuenta que en la sentencia debe atenderse cualquier circunstancia modificativa o extintiva del derecho, amén que siempre deberá valorarse la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella, no puede echarse de menos para los efectos de esta decisión, el juzgado requirió a la parte demandante para que indicara la fecha en la que recuperó la tenencia del inmueble, conforme a la manifestación de la demandada de haber desocupado el mismo el 13 de enero de 2021, no obstante optó por guardar silencio, por lo que se tendrá como fecha de entrega el día siguiente, pues a partir de ese momento se desconfiguró uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, como es el uso y disfrute por parte de la arrendataria de la cosa dada en tenencia.

Condénese en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. En consecuencia fíjense como agencias en derecho, la cantidad de medio salario mínimo legal mensual vigente.

Por lo anterior, el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley;

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre BIENESTAR INMOBILIARIO LAWERS S.A.S. como parte arrendadora y la señora FLOR MATILDE MUÑOZ SIERRA, en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: SIN LUGAR a disponer la restitución del inmueble dado en arrendamiento, por cuanto la parte arrendadora recuperó la tenencia del mismo desde el 14 de enero de 2021.

TERCERO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho, la cantidad de \$454.263 M/cte.

CUARTO: ARCHIVESE el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE
La Juez,


LAURA PIZARRO BORRERO

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 070 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: 02 JUNIO 2021

DAYANA VILLAREAL DEVIA
La Secretaria