

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



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

PROCESO: VERBALSUMARIO- RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S.

DEMANDADO: WINNY JAWN ESTRELLA OBREGÓN

RADICACIÓN: 7600140030112021-00504-00

SENTENCIA No.226

Santiago de Cali, veinticinco (25) noviembre de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo dentro del proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble adelantado por EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S., contra WINNY JAWN ESTRELLA OBREGÓN, conforme lo dispone el numerales 3 y 4 artículo 384 de Código General del proceso.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial la sociedad demandante inició proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito, así como la entrega del mismo, en atención al incumplimiento efectuado por la ciudadana Winny Jawn Estrella Obregón en el pago de los cánones de arrendamiento sobre el tercer piso del inmueble ubicado en la Carrera 12E # 58-81 barrio La Base de Cali Valle.

Como soporte de sus pretensiones, el demandante aporta el contrato de local comercial suscrito el 1 de agosto del 2020, en el cual se evidencia el objeto contractual y las obligaciones contraídas que, para el caso de la demandada, consistió entre otros, en el pago de \$ 850.000 por concepto de canon de arrendamiento, prestación que según lo denunciado por la parte actora se incumplió durante los meses de marzo, abril, mayo y junio del 2021.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada a reparto y se admitió mediante auto interlocutorio No.1908 del 24 de agosto del 2021.

Surtido el trámite de rigor, la parte demandada designó apoderado judicial, por lo que mediante providencia del 13 de octubre del 2021 esta dependencia resolvió notificarlo por conducta concluyente desde el 14 de octubre del corriente, reiterando lo expresado en el numeral 3° del auto admisorio del 24 de agosto de este año, respecto de la obligación de consignar órdenes de este Juzgado los cánones de arrendamiento que no han sido

cancelados a la parte demandante, o presentar el recibo de pago o consignación conforme a lo de ley -folio 07-.

No obstante, lo anterior, dentro del término concedido a la demandada se abstuvo de acreditar el pago de las obligaciones denunciadas, como tampoco formuló excepciones, por lo que se presume la ausencia de oposición en la presente, razón suficiente para emitir decisión de mérito, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Encontrados reunidos los presupuestos procesales consignados en la normatividad procesal colombiana, esto es, demanda en forma, capacidad para ser parte, legitimación en la causa por activa y por pasiva, juez competente, es del caso emitir una decisión de fondo en el presente asunto.

De otro lado, el Código Civil colombiano ha definido en su artículo 1973 lo concerniente al contrato de arrendamiento, expresando que, se trata de *“un [acuerdo] 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 (...)”*.

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 del mismo código.

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 hasta que demuestren la consignación total del valor de los cánones reclamados a órdenes del juzgado o, en su defecto, hasta cuando aporten las consignaciones efectuadas o 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 oído 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 CONCRETO

De las pruebas militantes en el plenario, se advierte que, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de agosto del 2020, la sociedad Emporio Bienes y Capitales S.A.S. a través de su representante legal, entregó el goce de un inmueble a la aquí demandada, negocio jurídico que ha sido prorrogado en el tiempo hasta la fecha de presentación de esta acción. En ese orden, con base en el reiterado incumplimiento del arrendatario, en el pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de marzo, abril, mayo y junio del 2021, solicitó la interesada la terminación del convenio suscrito y la entrega del inmueble ubicado en carrera 12 E No. 58-81 de Cali.

Ahora bien, es indispensable destacar que, el documento fundamento de la acción, no fue controvertido, ni objetado en su validez por parte de la demandada, al contrario de la revisión efectuada al mismo, se convalida los elementos esenciales de este tipo de acto jurídico, - cosa arrendada, precio y consentimiento-, de igual manera, observa el despacho que, fue suscrito de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil así como las exigencias de la Ley 820 de 2003, de los cuales se puede extraer, que, todo contrato legalmente celebrado es Ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo, razón por la cual el contrato de arrendamiento visible a folio 01 se entiende totalmente válido.

Lo anterior, al tratarse de un contrato creado por personas capaces, plenamente identificadas e individualizadas, así mismo, porque presenta un objeto y causa lícitos, es decir el arrendador entregó al arrendatario la tenencia del inmueble ubicado en la carrera 12 E No. 58-81, el cual, según lo consignado en el documento aquí aportado corresponde al arrendamiento de un inmueble para vivienda, acto que está plenamente permitido y reglado en parte por la Ley 820 del 2003; teniendo el tenedor como contraprestación a ese goce, el pago de un canon de arrendamiento que para el caso que nos concita fue de \$850.000, suma que según lo manifestado no fue cancelada por la señora Winny Jawn Estrella Obregón, durante el segundo trimestre del año 2021.

Aunado a lo expuesto, no se deduce, ni se alegó, error o confusión en las partes y términos del contrato, como tampoco fue tachado de falso. Lo cierto es que, la parte demandada no se opuso a las pretensiones de esta acción, ni procedió a realizar la cancelación de los cánones adeudados a fin de que fuera escuchado en la presente, máxime cuando la causal alegada por el actor es el incumplimiento de los gravámenes de arrendamiento, todo esto teniendo en cuenta que mediante auto del 13 de octubre del 2021 esta dependencia resolvió agregar sin consideración alguna la contestación emitida por la parte pasiva, por no demostrarse el pago de los tres últimos meses renta, conforme lo disciplina el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso.

En ese orden, le correspondía al polo pasivo acreditar dentro del proceso la consignación oportuna de los cánones adeudados a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, así como la renta que se causara durante el curso de presente asunto, o en su defecto, aportar el recibo del pago hecho directamente al arrendador. No obstante, el señor Winny Jawn Estrella Obregón se sustrajo de cumplir con tal obligación, haciéndose imperiosa la aplicación de lo previsto en el numeral 4° del artículo 384 del C.G. del P.

A tono con lo anterior, es necesario advertir que también ha de tenerse en cuenta lo reglado en el artículo 167 del C.G. del P., que establece “[I]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. En este orden, la carga de la prueba es distribuida indistintamente entre el demandante y demandada, por cuanto quien quiere hacer valer un derecho debe probar los hechos constitutivos de su fundamento; al contrario, quien aduce la ineficacia de ellos o que el derecho se ha extinguido o modificado, deberá probar los hechos en que se apoya su defensa o excepción.

Así las cosas, siendo la demandante quien denunció el incumplimiento en el que ha incurrido reiteradamente la demandada en el impago de los cánones de arriendo; planteamiento que no fue desvirtuado por este último, encuentra esta oficina facultad para solicitar la terminación del contrato por la causal esgrimida en el libelo demandatorio.

Por ende, de conformidad con la normatividad expuesta, no hay razón jurídica que le asista a la arrendataria para que siga ocupando el inmueble arrendado ya que se incumplió con la obligación de pagar el precio o renta, configurándose así una causal de incumplimiento de la norma sustancial, que no solo comprende la restitución del inmueble, sino que además la terminación del negocio celebrado entre las partes.

En razón a los anteriores miramientos, se condenará en costas a la parte demandada, según lo contemplado en el artículo 366 del C.G. del P. y se ordenará la restitución pretendida en la demanda.

De esta manera el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Santiago 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 EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S., como arrendadora y WINNY JAWN ESTRELLA OBREGÓN en calidad de arrendataria.

SEGUNDO: Ordenar a la ciudadano WINNY JAWN ESTRELLA OBREGÓN. para que dentro de los (10) diez días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien inmueble ubicado en tercer piso de la carrera 12 E # 58-81 barrio La Base de Cali Valle, cuyos linderos se encuentran señalados en la escritura pública No. 6642 del 7 de septiembre de 1993 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali, entrega que deberá realizar a la demandante EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S.

Se advierte a la arrendataria, que, de no hacerlo voluntariamente en el término concedido, se procederá a desalojarlo, con el empleo de la fuerza pública si es necesario.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte actora, la cantidad de \$908.526 M/cte.

CUARTO: Archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,


LAURA PIZARRO BORRERO

Estado No. 182, noviembre 26 2021