REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

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

SENTENCIA Nº 56
Santiago de Cali, trece (13) de abril dos mil veintiuno (2021).

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: LUZ ÁNGELA LONDOÑO FORERO
DEMANDADAS: JANNETH BARRAZA BAUDICHON
MARTHA CATALINA PLAZAS BARRAZA.
RADICACIÓN: 76001400301120200-00327-00

I. OBJETO DE LA DECISION

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE adelantado por LUZ ÁNGELA LONDOÑO FORERO contra JANNETH BARRAZA BAUDICHON y MARTHA CATALINA PLAZAS BARRAZA, conforme lo dispone el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar y que con los documentos obrantes en el plenario se puede decidir en derecho el asunto.

Así mismo, una vez agotado el trámite de notificación a la parte demandada y ante la ausencia de oposición a la misma, se procede a dictar sentencia conforme lo dispone el numeral 3 artículo 384 de la norma procesal ibidem.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderado la demandante inició proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito, así como la entrega de este, en atención al incumplimiento presentado por las accionadas JANNETH BARRAZA BAUDICHON y MARTHA CATALINA PLAZAS BARRAZA en su condición de arrendataria y codeudora respectivamente.

Como prueba de la relación negocial, aportó el contrato de arrendamiento, suscrito por las partes el día 02 de noviembre de 2018, por el término de 12 meses en el cual la parte demandada se obligó a cancelar un canon mensual de novecientos treinta mil pesos ($930.000) m/cte. suma que se cancelaría durante los primeros cinco (5) días de cada mes, es decir, entre el 02 y el 06 día de cada periodo.

Reiteró la solicitante que el canon mensual de arrendamiento sería incrementado anualmente conforme al reajuste fijado por la ley; sin embargo la arrendataria procedió a realizar el pago por fuera del término como es el canon del mes de noviembre de 2020 cancelado en el mes de diciembre de 2020, el mes de diciembre lo cancelo también por fuera del interregno acordado, para enero de 2021 realizó abonos y a la fecha de presentación de la demanda, adeudaba las mensualidades de febrero a agosto de 2021, incumpliendo así con su obligación de pagar conforme a lo reglamentado en el contrato pactado inicialmente.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada a reparto, y se admitió mediante auto interlocutorio No. 920 de septiembre 21 del 2020[1].

Surtido el trámite de rigor, la demandada Sra. MARTHA CATALINA PLAZAS BARRAZA, fue notificada del auto admisorio de la demanda a través del correo institucional adjuntando los traslados de la demanda el día 10 de noviembre de 2020 y JANNETH BARRAZA BAUDICHON el día 02 de marzo de 2021 respectivamente en la dirección electrónica jjsolucionesdenegocio@hotmail.com. de conformidad con el artículo 292 del C.G.P

No obstante, lo anterior surtido el término referido en el artículo 369 del C.G.P., el polo pasivo guardo silencio, por lo que se presume la ausencia de oposición en la presente.

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 mora en el 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 las demandadas deben 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 apartamento 129 de la Torre 8 Primer piso ubicado en la calle 28 No. 86-80 del Barrio Valle Del Lili.

---

[1] Folio 13 del cuaderno único.

En ese orden, se evidencia que la actora acompañó pruebas documentales, con las que se prueba la existencia de un contrato de arrendamiento (fl. 2-5 escrito de subsanación), 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, no fue controvertido, ni objetado en su validez por la parte demandada; al contrario fueron convalidados los elementos esenciales de este tipo de acto jurídico; como lo son la cosa arrendada, el precio y el consentimiento; conjuntamente se observa que está suscrito por las partes, de conformidad con los artículos 1602 y 1973 del Código Civil, los que prescriben 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 folios 2 al 5 anexo al escrito de subsanación, es totalmente válido al tratarse de un contrato creado por personas capaces, plenamente identificadas e individualizadas, que tiene por objeto un bien inmueble, destinado a vivienda, ubicado en esta ciudad, en la calle 28 No. 86-80 del barrio Valle del Lili.

Igualmente, de las pruebas militantes en el plenario, se advierte que la arrendadora entregó el inmueble a la arrendataria, en tanto aquella se obligó a pagar el valor fijado como canon de arrendamiento, sin embargo, respecto de este prestación la parte demandante aduce el incumplimiento, en tanto, no acató la forma de pago establecida, pues la asunción de la renta del mes de noviembre de 2020 se hizo en diciembre de ese año, así mismo dicho mes fue descargado en enero de 2021 para posteriormente sustraerse totalmente de su obligación desde el mes de febrero de esta anualidad a la fecha de presentación de la demanda.

En ese orden, le correspondía a las demandadas acreditar dentro del proceso la consignación oportuna a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones de arrendamiento que se causarían durante el curso del asunto, o en su caso, aportar el recibo de pago hecho directamente al(a) arrendador(a). No obstante, la demandada se sustrajo de cumplir con tal obligación y fue silente a pesar de ser notificada en debida forma, haciéndose imperiosa la aplicación de lo previsto por el inciso 3º numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

No puede perderse de vista, lo reglado en el artículo 167 ibidem, 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 demandado, 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 que la demandante denunció que la arrendataria ha incurrido reiteradamente en el impago de los cánones de arrendamiento; planteamiento que no fue desvirtuado por la demandada, encuentra esta oficina facultad para terminar el contrato de arrendamiento por la causal esgrimida en el libelo demandatario, ante el evidente incumplimiento de la norma sustancial y además del contrato celebrado entre las partes.

Por lo anterior, 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. En

consecuencia se fijan como agencias en derecho la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente.

Debido a las anteriores consideraciones, 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

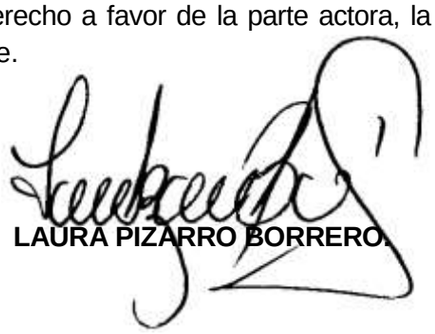
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUZ ÁNGELA LONDOÑO FORERO, como parte arrendadora y JANNETH BARRAZA BAUDICHON y MARTHA CATALINA PLAZAS BARRAZA, en calidad de arrendataria y deudora respectivamente.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien inmueble consistente en un apartamento identificado con el número 129 de la Torre 8 Primer piso ubicado en esta ciudad, en la calle 28 No. 86-80 del Barrio Valle Del Lili de Cali, cuyos linderos generales son: NORTE, del punto M con coordenadas (N 12451, 75 E 12159,33) al punto N con coordenadas (N12451,70 E 12177,44) una distancia de 18,13 metros lineales con el LOTE 2 FUTURO DESARROLLO. Del punto N al punto O con coordenadas (N 12451,76 E 12197,71) una distancia de 20,27 mts. Lineales con el LOTE 2 FUTURO DESARROLLO. Del punto O al punto P con coordenadas (N 12424,26 E 12197,80 una distancia de 27,50 mts. lineales con el LOTE 2 FUTURO DESARROLLO. Del punto P al punto Q con coordenadas (N 12424,49 E 12264,90) una distancia de 67,09 mts lineales con el LOTE 2 FUTURO DESARROLLO, OCCIDENTE, del punto M con coordenadas (N 12451,75 E 12159,33) al punto K con coordenadas (N 12450,75 E 12159,33) una distancia 102,75 metros lineales con la calle 25 SUR; Del punto K al punto J con coordenadas (N12348,07 E 12265,14) una distancia de 100,39 mts. lineales con la CARRERA 90. ESTE: Del punto J al punto Q con coordenadas (N12424,49 E 12264,90) en una distancia de 76,39 metros lineales con la CALLE 28 con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829560.

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

TERCERO: CONDÉNESE 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 medio salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFIQUESE.
La Juez,



LAURA PIZARRO BORRERO.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 048 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: 14 ABRIL 2021
DAYANA VILLAREAL DEVIA
La Secretaria

Firmado Por:

LAURA PIZARRO BORRERO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 011 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:
d5daa525b4c75258819c1316187c30c37bcce5733f9e5fc7c46579ba90e3c729
Documento generado en 13/04/2021 11:15:53 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica