

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



**JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
PALACIO DE JUSTICIA, PISO 10°
j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

Santiago de Cali, treinta (30) junio de dos mil veintidós (2022)

Sentencia No. 126

**PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S
DEMANDADO: ANDRÉS GREGORIO CHILITO LOZANO
RADICACIÓN: 7600140030112022-00253-00**

I. OBJETO

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo dentro del proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble adelantado por Sociedad Privada de Alquiler INC S.A.S., contra Andrés Gregorio Chilito Lozano, conforme lo dispone el numeral 3° artículo 384 de Código General del proceso.

II. ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, la parte demandante inicia proceso verbal 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 el ciudadano Andrés Gregorio Chilito Lozano en el pago de los cánones de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 12C No. 31- 04.

Como prueba de la relación contractual, se aportó el contrato de arrendamiento suscrito por la Sociedad Privada de Alquiler INC S.A.S., en calidad de arrendadora y Andrés Gregorio Chilito Lozano – arrendatario-.

Indica el demandante que, el contrato suscrito fue contraído el 1 de octubre del 2012 por el término inicial de 12 meses, no obstante, fue prorrogado automáticamente en condiciones iguales, así mismo, precisó que el arrendatario se comprometió a cancelar los respectivos cánones de arrendamiento, que a la fecha asciende a \$4.679.080 M/cte., obligación que según lo informado ha sido incumplida desde el mes de abril de 2021 a abril de 2022, en la forma descrita en la demanda.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue presentada a reparto, y se admitió mediante auto interlocutorio No. 841 del 20 de abril del 2022.

Surtido el trámite de rigor la parte interesada procedió a realizar la notificación al demandado a través de mensaje de datos, en la dirección achilitoproyectos@hotmail.com, aportando la certificación emitida por la empresa de servicio postal, con resultado positivo.

No obstante, lo anterior surtido el termino referido en el artículo 391 del C.G.P., el polo pasivo guardo silencio, por lo que se presume la ausencia de oposición en la presente y viabiliza proferir sentencia anticipada, no sin antes efectuar 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 estatuto sustantivo civil ha definido el 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 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

En ese orden, de las pruebas militantes en el plenario, se advierte que, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de octubre de 2012, la Sociedad Privada de Alquiler INC S.A., entregó el goce de un inmueble al aquí demandado, para uso exclusivo de vivienda familiar, negocio jurídico que fue prorrogado en el tiempo. De esta manera, con base en el reiterado incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento entre abril de 2021 al mes de abril de 2022, solicitó el interesado la terminación del convenio suscrito y la entrega del inmueble ubicado en la calle 12C No. 31 -04.

Ahora bien, es indispensable destacar que, el documento que sirve de fundamento a la presente 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, plazo y consentimiento-, de igual manera, observa el despacho que, lo arreglado, se entiende conforme a lo enmarcado en artículos 864 del Código de Comercio, así como lo establecido en los cánones 1602 y 1973

del Código Civil, los cuales prescriben que, todo contrato o acuerdo de voluntades legalmente celebrado es Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino, por su consentimiento mutuo, de igual manera, dada la naturaleza comercial que le asiste, se entiende que “[l]as estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles¹”.

Lo anterior, al tratarse de un contrato creado por personas capaces, plenamente identificadas e individualizadas, así mismo, porque tiene un objeto y causa lícitas, es decir el arrendador entregó al arrendatario la tenencia del inmueble ubicado en la calle 12C No. 31 04, para uso exclusivo de actividad comercial, acto que está plenamente permitido y regulado tanto en el Código de Comercio y de forma supletiva en el Código Civil; teniendo el locatario como contraprestación a ese goce, el pago de un canon de arrendamiento que para el caso que nos concita fue de \$4.679.080 M/cte.

En ese sentido, 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 el pago de los cánones adeudados a fin de que fuera escuchada en la presente, máxime cuando la causal alegada por el actor es el incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.

De ahí que, le correspondía al demandado acreditar dentro del proceso la consignación oportuna a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones de arrendamiento que se causaran durante el curso de presente asunto, o en su defecto, aportar el recibo del pago hecho directamente al arrendador. No obstante, el señor Andrés Gregorio Chilito Lozano 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.

Aunado a lo anterior, encuentra el despacho que, en la cláusula decimo séptima del contrato suscrito, se estipuló como causales de terminación, el incumplimiento por parte del arrendatario cuando no efectúe el pago del canon mensual de arrendamiento; al respecto, debe relievase que, el Código de Comercio colombiano ha precisado que la distinción consagrada en su artículo 518 el derecho respecto de la renovación del contrato que goza el locatario, no puede ser aplicada en la medida en que “*el arrendatario haya incumplido el contrato*”, infracción que se deriva del impago de cánones de alquiler.

Así mismo, es necesario advertir que, también ha de tenerse en cuenta lo reglado en el artículo 167 del C.G.P., que establece “*Incumbe 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 el demandante denunció que el arrendatario ha incurrido reiteradamente en el impago de los cánones de arrendamiento; planteamiento que no fue desvirtuado por el demandado, encuentra esta oficina facultad para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por la causal esgrimida en el libelo inicial.

Por ende, de conformidad con la normatividad expuesta, no hay razón jurídica que le asista a la parte demandada para que siga ocupando el bien inmueble arrendado ya que se incumplió con la obligación de pagar el precio o renta, configurándose así una causal de

¹ Código de Comercio. Ley 410 de 1971, art. 4.

incumplimiento de la norma sustancial y además del contrato celebrado entre las partes; de esta manera el Juzgado procederá conforme a lo contemplado en el artículo 366 del C.G. del P. ordenándose la restitución pretendida en la demanda.

Se condenará en costas a la parte vencida y a favor de la demandante, en cuantía de un salario mínimo legal mensual vigente, rubro que deberá ser liquidado por secretaría.

En razón de 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:

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Sociedad Privada de Alquiler INC S.A.S., en calidad de arrendadora y Andrés Gregorio Chilito Lozano, arrendatario, en atención a lo considerado.

SEGUNDO: Ordenar al arrendatario Andrés Gregorio Chilito Lozano, para que, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el bien inmueble, ubicado en la calle 12C No. 31- 04 de Cali barrio Colseguros, cuyos linderos se encuentran señalados en el contrato de arrendamiento No. 9853, anexo a la presente; entrega que deberá realizar a la Sociedad Privada de Alquiler INC S.A.S., a su representante legal o a quién la demandante designe.

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

TERCERO: Condenase 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 un salario mínimo legal mensual vigente M/cte.

CUARTO Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,


LAURA PIZARRO BORRERO
Estado No. 114, julio 01 de 2022