

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CALI –VALLE

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA N°. 44

Rad: 760014003015-2021-00761-00

Santiago de Cali, marzo siete (07) de dos mil veintidós (2022).

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición del demandado, quien no contestó la demanda ni formuló excepciones, conforme a lo dispuesto en el art. 384 No 3 del CGP, se procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

1.- El 6 de Octubre de 2021, la sociedad MULTIBIENES LTDA, a través de apoderada judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado -vivienda urbana- contra del señor DIEGO ALEJANDRO MARTINEZ GÓMEZ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento sobre inmueble ubicado en la Carrera 83C No.30-08 CASA 5 CONJUNTO B SECTOR I ETAPA III, Barrio CIUDADELA COMFANDI de esta Ciudad; por mora en el pago del canon de arrendamiento, por ello, solicita se ordene la restitución del inmueble y se condene en costas de la instancia a la parte demandada.

Como fundamento de sus pretensiones manifiesta que MULTIBIENES LTDA como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 01 de septiembre de 2019 contrato de arrendamiento con el demandado DIEGO ALEJANDRO MARTINEZ GÓMEZ como arrendatario sobre la vivienda ubicada en Carrera 83C No.30-08 CASA 5 CONJUNTO B SECTOR I ETAPA III, Barrio CIUDADELA COMFANDI, refiere que el contrato se pactó por un término de 12 meses contados a partir de su otorgamiento con un canon mensual inicial de \$590.000.00, refiere que el demandado ha incumplido la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, el arrendatario le está debiendo en el momento de la presentación de la demanda por concepto de arrendamiento la suma \$1.284.902.00, con respecto a los siguientes periodos mensuales: saldo de \$40.902.00 del mes agosto 2021 y los meses septiembre y octubre de 2021 a razón de \$622.000.00.

La parte actora fincó el incumplimiento del demandado en la falta del pago de los cánones de arrendamiento desde saldo del mes Agosto 2021 y los meses de septiembre y octubre de 2021.

2.- La demanda fue admitida por auto No 1727 del 21 de Octubre de 2021, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual se surtió de manera personal conforme a lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 al correo electrónico alejo_473@hotmail.com con acuse de recibo el 05 de enero de 2022, por ello, el acto de notificación se entiende surtido el día 13 de Enero de 2022, como quiera que los términos se reanudan después de la vacancia judicial -11 de enero de 2022-. Dentro del término para contestar la demandada no allegó escrito alguno, por ello en los términos de que trata el No 3 del art. 384 del CGP es dable proferir sentencia, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia del juzgado para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

2.- Mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley y el cual fue suscrito a favor de quien presentó la demanda de restitución pertinente.

A su vez, la parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, por lo que no formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el art. 384 Numeral 3 del Código General del Proceso.

Son suficientes las anteriores premisas de orden general para concluir de manera palmaria que las pretensiones de la demanda incoadas por la sociedad MULTIBIENES LTDA, a través de apoderada judicial contra DIEGO ALEJANDRO MARTINEZ GÓMEZ, están llamadas a prosperar en esta oportunidad como quiera que las circunstancias fácticas alegadas, son suficientes para tener por acreditada una de las causales de terminación previstas en el ordenamiento jurídico para el tipo de contratos como el involucrado en el sub-lite.

En efecto, ciertamente los hechos que sirven de fundamento total para justificar el incumplimiento alegado por la demandante, esto es, que la pasiva quebrantó sus obligaciones de pagar la renta dentro del término acordado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, lo cual se enmarca plenamente dentro de la tercera causal de terminación del contrato en comento –Cláusula Décima Quinta-, debiéndose destacar de paso que dicha aseveración constituye un hecho negativo e indefinido que no requiere prueba conforme al inciso 4 del artículo 167 del C.G.P y que por el contrario traslada la carga de aquella al demandado, quien en la oportunidad legal, ninguna manifestación realizó al respecto..

Así las cosas, satisfechas como se encuentran tales circunstancias procesales, esto es, con la demanda se acompañó prueba escrita del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y dado que la parte demandada no se opuso válidamente bajo ninguna de las alternativas del ejercicio del derecho de contradicción que la ley contempla, se accederá a las pretensiones de la demanda ordenando entonces la terminación del contrato y la restitución de la vivienda urbana ubicada en la Carrera 83C No.30-08 CASA 5 CONJUNTO B SECTOR I ETAPA III, Barrio CIUDADELA COMFANDI de esta Ciudad

Por estas sencillas pero contundentes razones el Juzgado el Juzgado Quince Civil Municipal de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre MULTIBIENES LTDA en calidad de arrendador y DIEGO ALEJANDRO MARTINEZ GOMEZ como arrendatario, respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 83C

No.30-08 CASA 5 CONJUNTO B SECTOR I ETAPA III, Barrio CIUDADELA COMFANDI de esta Ciudad.

SEGUNDO: Ordenase al demandado DIEGO ALEJANDRO MARTINEZ GÓMEZ, la RESTITUCIÓN de la vivienda urbana mencionada en forma real y material, debidamente desocupado y de manera voluntaria dentro de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, salvo que aquella ya se hubiere efectuado. Y en caso de incumplimiento en la entrega, se COMISIONA para tal fin, **a los Juzgados Civiles Municipales de Cali, de conocimiento exclusivo de despachos comisorios (Art. 26 Acuerdo PCSJA–REPARTO-**, de conformidad con el artículo 37 y 38 del C.G.P.

TERCERO: Condenar en costas a la demandada. Por secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$500.000

CUARTO: Archivar las diligencias una vez agotados los ritos secretariales.

NOTIFÍQUESE


KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
JUEZ

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No 36 de hoy 08/03/2022 se notifica a las partes la providencia anterior.

LUZ MARINA TOBAR LOPEZ

Secretaria