

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CALI –VALLE

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA N°. 453

Rad: 760014003015-2021-00453-00

Santiago de Cali, Julio veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022).

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición del demandado, como quiera que por auto calendado 18 de mayo de 2022 se dispuso agregar sin consideración alguna la contestación y nulidad presentada por el demandado, tras no cumplir la carga impuesta por el art 384 del Código General del Proceso -pago cánones-, se procede a dictar sentencia conforme a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo en cita.

ANTECEDENTES

1.- El 10 de junio de 2022, el señor OTTO RAFAEL NUÑEZ RIVAS, a través de apoderado judicial, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado contra del señor JOAN FERNANDO CIFUENTES HERNÁNDEZ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de los locales comerciales No.01 y 02 ubicados en la carrera 80 No. 11ª -51 Centro Comercial San Andresito del Sur de esta Ciudad; 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 el señor Joan Fernando Cifuentes Hernández, adquirió en arrendamiento los inmuebles (locales comerciales No. 01 identificado con la M.I 370-824688 y No.02 identificado con la M.I. 370-824689, ubicados en el Centro Comercial San Andresito del Sur en la ciudad de Cali, que los contratos de arrendamiento se llevaron a cabo de forma verbal, para el local No.01 desde el mes de Noviembre de 2018 y para el local No.02 desde el mes de marzo de 2019, que acordaron que la duración de los contratos de arrendamiento de 12 meses, del local No.01 contado a partir del 1 de febrero de 2019 y del local No.02 contado a partir del 19 de marzo de 2019, los cuales se prorrogarían automáticamente cada anualidad. Señala que el canon de arrendamiento fue pactado en \$1.200.000.00, por cada uno de los locales, que para el año 2019 adeuda un saldo de \$10.200.000.00, para el año 2020 adeuda un saldo de \$18.000.000.00 y para el año 2021 adeuda un saldo de \$9.600.000.00, que su poderdante atendiendo la pandemia le disminuyo el 50% del valor pactado al demandado, los cánones de arrendamiento respecto de los meses de abril y mayo de 2020.

La parte actora fincó el incumplimiento del demandado en la falta del pago de los cánones de arrendamiento para el año 2019 adeuda un saldo de \$10.200.000.00, para el año 2020 adeuda un saldo de \$18.000.000.00 y para el año 2021 adeuda un saldo de \$9.600.000.00.

2.- Previa inadmisión de la demanda y habiendo sido subsanada dentro de la oportunidad legal, fue admitida por auto No 1455 del 1 de Julio de 2021, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual se surtió conforme al decreto 806 de 2020 el día 23 de Septiembre de 2021, contestando dentro del término de notificación la demanda, sin embargo, como quiera que no probó haber consignado los cánones adeudados o en su defecto los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres últimos periodos o si fuere el caso las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos relacionados a favor de aquel, carga impuesta por el artículo 384 del Código General del Proceso, la consecuencia procesal es no ser oído y así se dispuso en proveído calendado 18 de mayo de 2022 que cobro ejecutoria. Por lo expuesto, 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.

Ahora bien, el art. 384 del Código General del Proceso, faculta al arrendador para que solicite la restitución de los locales comerciales No. 01 identificado con la M.I 370-824688 y No.02 identificado con la M.I. 370-824689 ubicados en la carrera 80 No. 11^a - 51 Centro Comercial San Andresito del Sur de esta Ciudad, entregado en arrendamiento siempre y cuando demuestre la existencia efectiva del contrato por medio documentales, testimoniales o a través de la confesión prevista en el artículo 184 de la misma obra.

2.- Sobre el documento aportado, tenemos que se allega prueba testimonial y contrato de arrendamiento sin firmar y constancia de envío del mismo al señor JOAN FERNANDO CIFUENTES HERNANDEZ al correo electrónico joan_fer1@hotmail.com, sanclementejuan@hotmail.com y sandrasanca72@hotmail.com y que recae sobre los inmuebles objeto del proceso, sin que el extremo pasivo lo refutara, es decir, se reúnen los presupuestos del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P

Ahora bien, frente a la prueba testimonial, aquella da cuenta que en virtud del mandato del aquí demandante quien reside fuera del país, la señora GLADYS CASTILLO

MORENO, fue quien surtió las actuaciones para dar en arrendamiento al señor JOAN FERNANDO CIFUENTES HERNANDEZ, los locales 201 y 202 de san Andresito del sur, además depone sobre el valor del canon, la fecha de ingreso a cada uno de los locales objeto de restitución y el periodo de duración de los mismos.

Otra de las pruebas testimoniales allegadas fue otorgada por la señora NORA PATRICIA MARIA ANGELICA URIBE ORTEGA administradora del centro comercial san Andresito del sur, quien coincide en indicar que el señor JOAN FERNANDO CIFUENTES tomó en arrendamiento el local 201 y 202, tiene conocimiento de la mora en el pago del canon de arrendamiento y que en dichos locales funciona un restaurante chino express.

Son suficientes las anteriores premisas de orden general para concluir de manera palmaria que las pretensiones de la demanda incoadas por el señor OTTO RAFAEL NUÑEZ RIVAS, a través de apoderado judicial contra JOAN FERNANDO CIFUENTES HERNANDEZ, 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 parte demandante, esto es, que la pasiva quebrantó sus obligaciones de pagar la renta dentro del término acordado, 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, ni acreditaron el pago de los cánones establecidos, dentro del término pactado como tampoco efectuaron los mismos en el curso del proceso.

Así las cosas, satisfechas como se encuentran tales circunstancias procesales, esto es, con la demanda se acompañó prueba testimonial que da cuenta del contrato de arrendamiento que da cuenta de la existencia del contrato 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 los locales comerciales No. 01 identificado con la M.I 370-824688 y No.02 identificado con la M.I. 370-824689 ubicados en la carrera 80 No. 11ª -51 Centro Comercial San Andresito del Sur de esta Ciudad, en consonancia con lo estipulado en el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

Ahora bien, frente a la pretensión en cuanto a la condena al demandado al pago de la cláusula penal, lo cierto es que el presente trámite no está previsto para el pago de dicha pretensión, máxime cuando el actor cuenta con la vía ejecutiva para ello.

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 de los bienes muebles locales comerciales No. 01 identificado con la M.I 370-824688 y No.02 identificado con la M.I. 370-824689 ubicados en la carrera 80 No. 11ª -51 Centro Comercial San Andresito del Sur de esta Ciudad, falta del pago de los cánones de arrendamiento que se relacionan en la demanda, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenase al demandado JOAN FERNANDO CIFUENTES HERNANDEZ, la RESTITUCIÓN del inmueble mencionado, debidamente desocupado y de manera voluntaria dentro de los tres (3) 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 PCSJA20-11650 de 2020), a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas a la demandada. Por secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.000.000

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

NOTIFÍQUESE.


KARLA TATIANA GIRALDO CARLOZA
JUEZ

**JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA**

En Estado No. 103 de hoy 22/07/2022 se notifica a las partes el auto anterior.

ANDRES MAURICIO OCAMPO ROSERO
Secretario