

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
CALI –VALLE
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA Nº 209

Rad: 760014003015-2022-00472

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

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, 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 8 de Julio de 2022 la señora Erlin Katherine Ruiz Calapsu, a través de apoderado judicial promovió demanda de restitución de inmueble arrendado –vivienda urbana- contra la señora Sandra Patricia Leiton Ortega, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 83F No. 53 A-57 apto 202C Edificio Tulipanes, por mora en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, 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 la señora Erlin Katherine Ruiz Calapsu, como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 12 de junio de 2021, un contrato de arrendamiento con la demandada Sandra Patricia Leiton Ortega, como arrendataria sobre la vivienda ubicada en la Carrera 83F No. 53 A-57 apto 202C Edificio Tulipanes, identificado con matrícula inmobiliaria No 370-951633 de la actual nomenclatura urbana de Cali, refiere que el contrato se celebró por el término de seis (06) meses, contado a partir del 15 de junio de 2021, y que la arrendataria se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$800.000, pagos que deberían efectuarse dentro de los 15 primeros días de cada mensualidad.

La parte actora fincó el incumplimiento de la demandada en la falta del pago de cinco cánones de arrendamiento desde el 15 de febrero de 2022 y servicios públicos.

2.- La demanda fue admitida por auto No.1440 del 22 de julio de 2022, disponiendo la notificación de la parte demandada al correo electrónico sandraleyton860@gmail.com notificando a la señora **SANDRA PATRICIA LEITON ORTEGA**, conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, adjuntando las respectivas providencias, la cual fue entregada el 27 de julio de 2022, quedando surtida el 01 de agosto de 2022 el acto de notificación personal, corriendo el término de 10 días para contestar así: 02,03,04,05,08,09,10,11,12,16 de agosto de 2022, sin evidenciar oposición alguna, por ello en los términos de que trata el núm. 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 juzgador 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.

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 83F No. 53 A-57 apto 202C Edificio Tulipanes de esta ciudad..

Por estas sencillas pero contundentes razones 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 **ERLIN KATERINE RUIZ CALAPSU**, en calidad de arrendador y **SANDRA PATRICIA LEITON**

ORTEGA, como arrendataria, respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 83F No. 53 A-57 apto 202C Edificio Tulipanes de Cali.

SEGUNDO: Ordenase a la parte demandada **SANDRA PATRICIA LEITON ORTEGA**, la restitución de la vivienda urbana mencionada en forma real y material, debidamente desocupado y de manera voluntaria dentro de los cinco (5) 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, a quienes se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso, una vez informado el incumplimiento en la entrega en cita.

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

En Estado No. 162 de hoy 24/10/2022 se notifica a las partes la anterior providencia.

ANDRES MAURICIO OCAMPO ROSERO
Secretario