

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CALI –VALLE

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA Nº.248

Rad: 760014003015-2021-00926-00

Cali, cinco (05) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, quien a pesar de contestar la demanda, no formuló excepciones ni solicita reconocimiento de mejoras, conforme a lo dispuesto en el art. 384 No 3 del CGP, se procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

1.- El 9 de diciembre de 2021, GILBERTO OLAVE BUSTAMANTE, a través de apoderado judicial promovió demanda de restitución de inmueble arrendado contra PIO ROBERTO SALAZAR RODRÍGUEZ y ÁLVARO MAURICIO SALAZAR RODRÍGUEZ, para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 35 A No. 4 A – 09 Barrio San Fernando de Cali, 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 GILBERTO OLAVE BUSTAMANTE, como arrendador celebró mediante documento privado de fecha 9 de septiembre de 2019, un contrato de arrendamiento con los demandados PIO ROBERTO SALAZAR RODRÍGUEZ y ÁLVARO MAURICIO SALAZAR RODRÍGUEZ, como arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la Carrera 35 A No. 4 A – 09 Barrio San Fernando de la actual nomenclatura urbana de Cali, refiere que el contrato se celebró por el término de treinta y seis (36) meses, contado a partir del 09 de septiembre de 2019, y que los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$2.700.000, pagos que deberían efectuarse anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad.

La parte actora fincó el incumplimiento de la demandada en la falta del pago de copiosos cánones de arrendamiento e incrementos respectivos.

2.- La demanda fue admitida por auto No. 063 del 19 de enero de 2022, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual se surtió de manera personal el 29 de marzo de 2022, toda vez las notificaciones de los cánones 291 y 292 del CGP, no se tramitaron en debida forma, pues fueron remitidas a direcciones disimiles entre sí, corriéndole el termino contestar la demanda desde el 30 de marzo al 2 de mayo de 2022, sin evidenciar que aportara excepciones de mérito ni alega el reconocimiento de mejoras, por ello en los términos de que trata el # 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 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, es más dentro del trámite procesal realizó la entrega material del predio al demandante, 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 respecto de la vivienda urbana Carrera 35 A No. 4 A – 09 Barrio San Fernando de la actual nomenclatura urbana de Cali.

Ahora bien, frente a la restitución del inmueble, es dable precisar que como fue informado por los demandados y confirmado por la parte demandante, la restitución de la vivienda que fue objeto

del contrato citado en precedencia, se surtió desde el 09 de junio de 2022, fecha en la que se entregaron las llaves del inmueble, momento para el cual ceso el uso y el goce por parte de quienes fueron los arrendatarios y se recuperó la tenencia por parte del arrendador.

Finalmente, frente a la controversia respecto de los cánones adeudados por los demandados, ello desborda la competencia del presente trámite, aunado a ello, las probanzas dan cuenta que se adelanta en el Juzgado 35 Civil Municipal de Cali proceso ejecutivo en el que se debate lo propio.

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 GILBERTO OLAVE BUSTAMANTE, en calidad de arrendador y PIO ROBERTO SALAZAR RODRÍGUEZ y ÁLVARO MAURICIO SALAZAR RODRÍGUEZ, como arrendatarios, respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 35 A No. 4 A – 09 Barrio San Fernando de la actual nomenclatura urbana de Cali. .

SEGUNDO: Sería del caso ordenar la restitución del inmueble por parte de los demandados, sin embargo, conforme a lo expuesto en este proveído dicho acto se surtió el **09 de junio de 2022**.

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 CARDOZA
JUEZ

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL

En Estado No 191 de hoy se notifica a las partes la anterior
providencia. Fecha: 09/12/2022
ANDRES MAURICIO OCAMPO ROSERO

El Secretario