



**JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

Santiago de Cali, 12 de julio de 2023.

**SENTENCIA No. 184**

RADICACIÓN:	760014003015-2023-00175-00
PROCESO:	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE	MARCO POLO GOMEZ GIRALDO
DEMANDADO	PEDRO LUIS PUERTA BOTERO
ASUNTO	DECLARAR TERMINADO CONTRATO

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

**ANTECEDENTES**

1.- El 1 de diciembre de 2019, el señor demandante **MARCO POLO GOMEZ GIRALDO**, como arrendador, celebró con el demandado **PEDRO LUIS PUERTA BOTERO**, como arrendatario, sobre el siguiente inmueble ubicado en el Centro Comercial La Fortuna, Local 2124 de la Calle 14 No. 5 – 24 y Carrera 5 No. 13 - 68, de esta ciudad de Cali. Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año, a partir del día 1 de diciembre de 2019, pactándose como canon de arrendamiento el valor de \$900.000, y como aumento el 20% sobre toda prórroga que se realizare a partir del mes de diciembre de 2019, pago que se debía efectuar dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad. ue el demandado ha incumplido el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2022, enero, febrero, marzo de 2023, solicitando se declare terminado el contrato de arrendamiento, y se condene al demandado a restituir completamente desocupado el local 2124, ubicado en el Centro Comercial La Fortuna, en la Calle 14 No. 5 – 24 y Carrera 5 No. 13 - 68, de esta ciudad y en caso de que no restituya el inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se practique el lanzamiento y se condene en costas a la parte demandada.

2.- La demanda fue admitida por auto No. 808 del 12 de abril de 2023, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual, se surtió de manera personal remitiendo comunicación al correo electrónico [pedro3212630@gmail.com](mailto:pedro3212630@gmail.com), notificando al demandado **PEDRO LUIS PUERTA BOTERO**, conforme lo establece el artículo 8 de La Ley 2213 de 2022, adjuntando las respectivas providencias, el cual fue recibida el 18 de mayo de 2023, quedando surtido el 24 de mayo de 2023 el acto de notificación personal, corriendo el término de 10 días para excepcionar así: 25,26,29,30,31 de mayo, 01,02,05,06,07 de junio de 2023, y vencido el término legal de traslado de la demanda para contestar sin que presentara oposición alguna, por ello conforme al 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.- Recordemos que, el artículo 2 de la ley 820 de 2003, señala que: *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”* En ese sentido, el artículo 8 de la ley en cita, prescribe entre otras obligaciones a cargo del arrendador, la de *“Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.”*, así como *“Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato”*. Por su parte el artículo 9 *ibidem* impone al arrendatario la obligación de *“Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.”*, e igualmente *“Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato”*.

En ese orden de ideas, se infiere con claridad que el incumplimiento de alguna de las obligaciones legales o contractualmente señaladas por las partes, dan paso a la terminación del contrato de tracto sucesivo en estudio, de acuerdo con las causales previstas en los artículos 24 y 25 de la ley 820 de 2003. Ciertamente, dos de las causales que permiten la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador son precisamente, la ausencia de pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (núm. 1 art. 24 de la Ley 820 de 2003), así como, la ausencia en el pago de los servicios públicos que cause la desconexión o pérdida del servicio, o la omisión en el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviera a cargo del arrendatario. -Núm. 1 art. 25 ib.-.

Dicho incumplimiento da paso entonces a que el acreedor pueda postular ante la administración de justicia la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento, para lo cual deberá tenerse en cuenta que el inciso 2 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, prescribe que si la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otro semejante, el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre haber pagado o consignado el valor de la prestación incumplida.

Adicionalmente debe resaltarse que el inciso tercero del artículo 384 del C.G.P., señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...) 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

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 del bien inmueble ubicado en el local 2124, ubicado en el Centro Comercial La Fortuna, en la Calle 14 No. 5 – 24 y Carrera 5 No. 13 - 68, de esta ciudad de Cali.

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 **MARCO POLO GOMEZ GIRALDO**, como arrendador, celebró con el demandado **PEDRO LUIS PUERTA**

**BOTERO**, respecto al bien inmueble ubicado en el local 2124, del Centro Comercial La Fortuna, de la Calle 14 No. 5 – 24 y Carrera 5 No. 13 - 68, de esta ciudad de Cali.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada **PEDRO LUIS PUERTA BOTERO**, la restitución del bien inmueble mencionado 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 (Art. 26 Acuerdo PCSJA–REPARTO-), de conformidad con el artículo 38 del C.G.P., 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 **\$1.160.000**.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,  
LORENA DEL PILAR QUINTERO OROZCO  
JUEZ**

Firmado Por:  
Lorena Del Pilar Quintero Orozco  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 015 Oral  
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6ad2f3fc4aea8f310db2f424d6fcfb3330d0d28d26bcfede4a2d9ac201fe983**

Documento generado en 12/07/2023 05:35:24 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**