

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, Julio veinticuatro (24) de Dos Mil Veintitrés (2023)

### SENTENCIA

RADICACIÓN:	760014003015-2023-00184-00
PROCESO:	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO - LOCAL COMERCIAL-
DEMANDANTE	FONDO PRIVADO S.A.S.
DEMANDADO	WILLIAM FERNEY OCHOA CAICEDO
ASUNTO	DECLARAR TERMINADO CONTRATO

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

### ANTECEDENTES

1.- El 9 de septiembre de 2021, el demandante sociedad FONDO PRIVADO S.A.S., representada por Roberto Villota Western, en calidad de arrendador celebró un contrato de arrendamiento con el demandado WILLIAM FERNEY OCHOA CAICEDO como arrendatario, sobre el siguiente inmueble local comercial No. 08 de la Plazoleta Ceibas, ubicada en la Calle 70 # 7R – 26 de la ciudad de Santiago de Cali. Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 2 años, a partir del 15 de septiembre de 2021, pactándose como canon de arrendamiento el valor de \$2.900.000, más el IVA \$551.000, para un total de \$3.451.000 siendo reajustado en el mes de septiembre de 2022, de acuerdo con el IPC 2021 (5,62%) más dos (2) puntos porcentuales, resultando como valor vigente del canon de arrendamiento \$3.120.980 más IVA \$592.986, para un total de \$3.713.966, el canon de arrendamiento mensual se debía pagar de manera anticipada, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, y a partir de la entrega se debían pagar todos los cánones de arrendamiento causados, enviando carta de cobro perjudico al demandado para requerir el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022, sin que a la fecha haya subsanado su incumplimiento, encontrándose en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y de los meses de enero, febrero y marzo de 2023, solicitando se declare terminado judicialmente el contrato de arrendamiento, por el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento y se condene a restituir completamente desocupado el local comercial No. 08 de la Plazoleta Ceibas, ubicada en la Calle 70 # 7R – 26 de la ciudad de Santiago de Cali 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. 817 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 [wiferochoa@hotmail.com](mailto:wiferochoa@hotmail.com), notificando al demandado WILLIAM FERNEY OCHOA CAICEDO, conforme lo establece el artículo 8 de La Ley 2213 de 2022, adjuntando las respectivas providencias, el cual fue recibida el 27 de abril de 2023, quedando surtido el 3 de mayo de 2023 el acto de notificación personal, corriendo el término de 10 días para excepcionar así: 4,5,8,9,10,11,12,15,16,17 de mayo de 2023, y vencido el termino 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 preferir 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 del bien inmueble ubicado en el local comercial No. 08 de la Plazoleta Ceibas, ubicada en la Calle 70 # 7R – 26 de la ciudad de Santiago de Cali.

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 la sociedad **FONDO PRIVADO S.A.S.**, representada por Roberto Villota Western, en calidad de arrendador y **WILLIAM FERNEY OCHOA CAICEDO** como arrendatario, respecto al bien inmueble ubicado en el local comercial No. 08 de la Plazoleta Ceibas, ubicada en la Calle 70 # 7R – 26 de la ciudad de Santiago de Cali.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada **WILLIAM FERNEY OCHOA CAICEDO**, 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: **f8475d4998bf22187dc49132184b223b52925e4c766429b3993d28cd29218952**

Documento generado en 24/07/2023 12:19:00 PM

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