



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, 25 de octubre de 2023

SENTENCIA No. 254

RADICACIÓN:	760014003015-2023-00527-00
PROCESO:	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE	GRUPO DE AVALUOS INMOBILIARIOS EL CONDOR
DEMANDADO	JAIRO GONZALO BUITRON JANSASOY
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.- Se indica en la demanda que, entre el demandante y el demandado, se celebró el 30 de septiembre de 2019 un contrato de arrendamiento de local comercial, cuyo objeto corresponde a un bien inmueble, ubicado en la Calle 10 No. 23-32 del barrio Bretaña en la ciudad de Cali, pactando el término de duración del contrato en 12 meses, contados a partir del 10 de octubre de 2019 y en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.
- 2.- Que, la parte arrendataria se encuentra en mora en el pago de los cánones derivados del contrato correspondiente desde el 05 de abril de 2023, el precio o canon de arrendamiento mensual fue pactado en la suma \$2.500.000, pagaderos el día 05 de cada mes y conforme los incrementos anuales realizados, el canon actual de arrendamiento es de \$2.683.500.
- 3.- Por las razones expuestas en precedencia, elevó como pretensiones que, se ordene la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la parte arrendataria en el pago del arrendamiento y se ordene la restitución o entrega del bien descrito; así como la condena en costas a la parte demandada.
- 4.- La demanda fue admitida por auto No. 2135 del 22 de agosto de 2023, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual, se surtió de manera personal remitiendo comunicación al correo electrónico buitronjairo@gmail.com y arnoldarwinbuitron@gmail.com, notificando al demandado JAIRO GONZALO BUITRON JANSASOY, conforme lo establece el artículo 8 de La Ley 2213 de 2022, adjuntando las respectivas providencias, el cual fue recibida el 13 de septiembre de 2023, quedando surtido el 21 de septiembre de 2023 el acto de notificación personal, (toda vez que se suspendieron los términos desde el 14 al 20 de septiembre de 2023 por fallas en el internet a nivel nacional), corriendo el término de 20 días para excepcionar así: 26,27,28,29 de septiembre, 2,3,4,5,6,9,10,11,12,13,17,19,19,20,23,24 de octubre 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.- 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 local comercial 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 la Calle 10 No. 23-32 del barrio Breña en la ciudad 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 **GRUPO DE AVALUOS INMOBILIARIOS EL CONDOR**, como arrendador celebró con el demandado **JAIRO GONZALO BUITRON JANSASOY**, respecto al bien inmueble ubicado en Calle 10 No. 23-32 del barrio Breña en la ciudad de Cali.

SEGUNDO: Ordenase a la parte demandada **JAIRO GONZALO BUITRON JANSASOY**, 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: **6890c4060759d0ccd482504128c2fb2b090c00ae912db808ca39193587bc770a**

Documento generado en 25/10/2023 05:31:55 PM

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