



**JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

Santiago de Cali, Cuatro (04) de Abril de Dos Mil Veinticuatro (2024)

**SENTENCIA No. 112**

RADICACIÓN:	760014003015-2023-00093-00
PROCESO:	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – VIVIENDA URBANA
DEMANDANTE	GRUPO EMPRESARIAL LA DOLORES SAS
DEMANDADO	MARIA ISABEL YEPES ARBELAEZ y LUIS GUILLERMO YEPES ARBELAEZ
ASUNTO	DECLARAR TERMINADO CONTRATO

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición del extremo demandado, 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 28 de agosto de 2021, el demandante GRUPO EMPRESARIAL LA DOLORES S.A.S., representada por John de Jesús Aristizabal Gómez, en calidad de arrendador celebró un contrato de arrendamiento con los demandados MARIA ISABEL YEPES ARBELAEZ y LUIS GUILLERMO YEPES ARBELAEZ, como arrendatarios, sobre el siguiente inmueble ubicado en la Calle 11 A No. 55 A -55 Apto 712 Torre 3, de la ciudad de Santiago de Cali. Que, el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses, a partir del 2 de agosto de 2021, pactándose como canon de arrendamiento el valor de \$750.000, más el pago de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por valor de \$70.000, más la administración por valor de \$50.000 para un total de \$870.000, adeudando los cánones de los meses de marzo por valor de \$640.000, abril, mayo, junio por \$870.000 cada uno, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2022, enero y febrero de 2023 por valor de \$918.894 cada uno, 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, incumplimiento que se dio desde el 2 de marzo de 2022, sin que a la fecha haya subsanado su incumplimiento, encontrándose en mora de pagar los cánones de arrendamiento antes mencionados, solicitando se declare terminado judicialmente el contrato de arrendamiento, por el incumplimiento en el pago por parte de los demandados de los cánones de arrendamiento y se condene a restituir completamente desocupada la vivienda ubicada en la Calle 11 A No. 55 A -55 Apto 712 Torre 3, 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. 710 del 23 de marzo de 2023, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual, se surtió por conducta concluyente a los demandados MARIA ISABEL YEPES ARBELAEZ, CC 31.979.010 y LUIS GUILLERMO YEPES ARBELAEZ, CC 79.524.758 a partir del 31 de marzo de 2023, en virtud a la fecha en que se presentó el escrito ante el Despacho, vencido el termino legal de traslado de la demanda para contestar sin que presentara oposición alguna, luego de haberse suspendido el proceso hasta el 30 de junio de 2023, 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 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 por conducta concluyente 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 Calle 11 A No. 55 A -55 Apto 712 Torre 3, 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 GRUPO EMPRESARIAL LA DOLORES S.A.S., representada por John de Jesús Aristizabal Gómez, en calidad de arrendador y MARIA ISABEL YEPES ARBELAEZ y LUIS GUILLERMO YEPES ARBELAEZ, como arrendatarios, respecto al bien inmueble ubicado en Calle 11 A No. 55 A -55 Apto 712 Torre 3, de la ciudad de Santiago de Cali.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada MARIA ISABEL YEPES ARBELAEZ y LUIS GUILLERMO YEPES ARBELAEZ, 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: **9194533a617d1bb01aeaff54cc5aed83bfa5bb1201fbc6668ff58f3c48ec2740**

Documento generado en 08/04/2024 09:34:25 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**