

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CALI –VALLE

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA N°.130

Rad: 76001-40-03-015-2018-01160-00

Santiago de Cali, julio nueve (9) de dos mil veintiuno (2021).

Procede el despacho a emitir el correspondiente pronunciamiento de fondo dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE adelantado por OSCAR VALDERRAMA VIDALES contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSE ALCIBIADES FACUNDO ROJAS, conforme lo dispone el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar y que con los documentos obrantes en el plenario se puede decidir en derecho el asunto.

Así mismo, una vez agotado el trámite de notificación a la parte demandada y del vinculado señor Enrique Facundo, ante la ausencia de oposición a la misma, se procede a dictar sentencia conforme lo dispone el numeral 3 artículo 384 de la norma procesal ibidem.

ANTECEDENTES

1.- El 11 de diciembre de 2018 el señor Oscar Valderrama Vidales, a través de apoderado judicial promovió demanda de restitución de inmueble arrendado contra Herederos Indeterminados Del Causante José Alcibíades Facundo Rojas , para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 47 Norte 3DN-29 Barrio La Merced de esta ciudad, contrato que fue suscrito por aquel el 26 de Marzo de 2010, lo anterior, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; por ello, solicita se ordene la restitución del inmueble y se condene en costas de la instancia al demandado.

Como fundamento de sus pretensiones manifiesta que el inmueble objeto de restitución, inicialmente fue arrendado por Oscar Valderrama Vidales al señor José Alcibíades Facundo Rojas (q.e.p.d) mediante documento privado del 26 de marzo de 2010, quienes fijaron un canon de arrendamiento de \$700.000 mensuales, refiere que ante el incumplimiento del canon se demandante se acerca al inmueble donde es atendido por el señor Enrique facundo quien informa que el Señor José Alcibíades había fallecido.

La parte actora fincó el incumplimiento del demandado en la falta del pago de los cánones de arrendamiento desde el 01 de abril de 2011.

2.- La demanda fue admitida por auto No 598 del 29 de marzo de 2019, disponiendo la notificación de los herederos indeterminados del causante, la cual se surtió por edicto emplazatorio el día 21 de abril de 2019 –fls.24 y 25-, como quiera que nadie se hizo presente, procede el despacho a designar curador ad litem -fl 28-quien contesta la demanda sin formular oposición alguna.

Posteriormente el despacho requiere a la parte actora para que acredite el fallecimiento del señor JOSE ALCIBIADES FACUNDO ROJAS, y cual fue allegado y obra a folio 33 del expediente. Finalmente, mediante proveído del 19 de agosto de 2020 se realiza un control de legalidad, pues se evidencia que quien tiene la cosa objeto de restitución es el señor ENRIQUE FACUNDO quien del relato de los hechos dice ser hermano del arrendatario fallecido, con el fin de evitar futuras nulidades se dispuso la notificación del mismo, acto que se surtió como dan cuenta las constancias anexas y pese a ello no compareció al proceso ni realizó pronunciamiento alguno.

Por lo anterior, en los términos de que trata el No 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 juzgado para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

Ahora bien, el art. 384 del Código General del Proceso, faculta al arrendador para que solicite la restitución del inmueble –ubicado en la Calle 47 Norte 3DN-29 Barrio La Merced- entregado en arrendamiento siempre y cuando demuestre la existencia efectiva del contrato por medio documentales, testimoniales o a través de la confesión prevista en el artículo 184 de la misma obra.

2.- En el asunto sometido a consideración del despacho se allegó copia del certificado de defunción del señor José Alcibíades Facundo Rojas (q.e.p.d), arrendatario inicial según copia simple del contrato de arrendamiento como prueba, y se determinó una entrega de tenencia y una contraprestación pago de cánones por el citado sobre el inmueble objeto de restitución, el cual inicialmente había sido suscrito por los señores Oscar Valderrama Vidales como arrendador y el señor José Alcibíades Facundo Rojas (q.e.p.d) como arrendatario.

Bien sea de precisar, que ni el artículo 2008 del Código civil como tampoco la Ley 820 de 2003, establecen que la muerte del arrendatario constituya causal para la terminación del contrato de arrendamiento, lo cierto es que la sustitución del fallecido fue asumida por herederos indeterminados del señor José Alcibíades Facundo Rojas quien fue tenido en tal condición, como se evidencia en el certificado de defunción (fl. 32) tras ocupar el inmueble,

aunado a ello, en el trámite se vinculó al señor ENRIQUE FACUNDO, quien conforme a los hechos de la demanda manifestó ser hermano del arrendatario, y pese a que fue notificado de la existencia de este trámite, ningún pronunciamiento realizó al respecto.

3.- El inciso 1º del artículo 384 del Código General del Proceso advierte a los arrendatarios que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago de los cánones de arrendamiento no podrán ser oídos en el proceso sino hasta que demuestren que han consignado la totalidad del valor reclamado a órdenes del juzgado o, en su defecto, hasta cuando aporten las consignaciones legalmente efectuadas o los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos causados.

Como quiera que el pago de los cánones constituye un elemento esencial para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento, la ley ha estipulado que sin importar cuál sea la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble los demandados deben consignar oportunamente los cánones causados durante el proceso -en sus diferentes instancias- en la cuenta de depósitos judiciales del despacho, so pena de no ser oídos hasta tanto se presente el respectivo título de depósito o el recibo de pago efectuado directamente al arrendador o la consignación realizada en el proceso ejecutivo eventualmente promovido.

En el presente caso es patente que la parte demandada contó con la oportunidad para el ejercicio del derecho de defensa en los términos especiales de la legislación civil, para contrarrestar y oponerse a las pretensiones del demandante, facultad que en este evento no ejerció, tal como lo consagra el pluricitado artículo 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, resulta claro que lo procedente es entonces decretar la terminación del contrato y ordenar la restitución del inmueble – ubicado en la Calle 47 Norte 3DN-29 Barrio La Merced de esta ciudad, en consonancia con lo estipulado en el numeral 3º del mentado artículo 384 de la codificación adjetiva.

Por estas sencillas pero contundentes razones se decretará la terminación del contrato de arrendamiento y se condenará en costas de la instancia al demandado en aplicación de lo consagrado en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Quince Civil Municipal 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 del bien inmueble ubicado en la Calle 47 Norte 3DN-29 Barrio La Merced de esta Ciudad, por falta de pago cabal de los cánones causados desde abril de 2011, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenase a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ALCIBIADES FACUNDO ROJAS**, que restituyan la tenencia del inmueble ubicado en la Calle 47 Norte 3DN-29 Barrio La Merced de esta ciudad, dentro de los cinco (05) días siguientes a la notificación de esta providencia so pena de comisionar a Jueces Civiles Municipales creados para tal efecto. De ser el caso por Secretaría líbrense los oficios correspondientes.

TERCERO: Condenar en costas a la demandada. Por secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$800.000.00¹.

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

NOTIFÍQUESE.


KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
JUEZ

**JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA**

En Estado No. 104 de hoy 12/07/2021se
notifica a las partes el auto anterior.

LUZ MARINA TOBAR LÓPEZ
La Secretaria

¹Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016