



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES: ANDRES SANTACRUZ BEDOYA.
DEMANDADOS: JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO
RADICACION: 760013103001-2021-00255-00

Sentencia de Primera Instancia N°. 24

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Santiago de Cali, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

I. Objeto de la providencia.

Decidir de fondo el proceso verbal declarativo de terminación de contrato de arrendamiento y restitución de bien inmueble arrendado formulado por ANDRES SANTACRUZ BEDOYA contra JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO.

II. Antecedentes.

El señor ANDRES SANTACRUZ BEDOYA, entregó al señor JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO, en arrendamiento el inmueble comercial ubicado en la Carrera 2 Norte No. 21-80 Barrio Piloto de la ciudad de Cali (V); identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-25794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El contrato de arrendamiento fue suscrito el día 10 de febrero de 2020, con término de duración de (3) años, en el cual se estipuló el valor del canon en la suma de \$4.500.000.00, pago que debía efectuar por cada mes vencido. Contrato prorrogable automáticamente por un período igual al inicialmente pactado, con el incremento de acuerdo con el índice de precios al consumidor para el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento de cada anualidad contractual, lo anterior de acuerdo con lo establecido en la cláusula quinta, párrafo primero de este contrato

Según la demanda, la parte arrendataria incumplió su compromiso contractual al dejar de pagar la renta en la forma y monto estipulado en el contrato, incurriendo en mora desde el mes de febrero de 2021.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia y se ordene al demandado la restitución del inmueble.

III.- Actuación procesal.

El Juzgado admitió la demanda tras verificar que reunía todos los requisitos legales, mediante auto interlocutorio No. 662 del 26 de octubre de 2021 y ordenó la notificación de la parte demandada, diligencia que se cumplió por conducta concluyente, conforme a las ritualidades establecidas en el párrafo 2º del artículo 301 del C.G.P., tal y como consta a



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

archivo (34 y 39) del expediente virtual, quien dentro del término legal propuso excepciones, pero estas no fueron tenidas en cuenta, toda vez que el demandado no acreditó dentro de la actuación el pago de los cánones indicados como debidos en la demanda.

Surtido el trámite procesal y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir.

IV.- Consideraciones.

1.- Presupuestos procesales.

Los presupuestos procesales indispensables para la válida conformación de la relación jurídica procesal se encuentran reunidos a cabalidad por la existencia de jurisdicción y de competencia para conocer del asunto, capacidad para ser parte en ambos extremos y la procesal, y finalmente la demanda en forma, en los términos del art. 82 y siguientes del CGP.

De igual manera, no se observa una nulidad que invalide lo actuado por lo que puede proferirse decisión de fondo en el litigio.

2. El presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa no merece reparo pues al proceso concurren los extremos del contrato de arrendamiento cuya terminación se deprecia, instaurado por el arrendador contra el arrendatario, el cual además es aportado con la demanda, y sin que fuera además tachado de falso o desconocido por el demandado.

3.- El problema jurídico a resolver, estriba en determinar si resulta procedente ordenar la restitución de la tenencia del inmueble dado en arrendamiento, conforme lo solicita el arrendador del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, y bajo los presupuestos señalados en el art. 384 del CGP.

El contrato de arrendamiento, es un contrato mediante el cual, el arrendador concede el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo 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 para apta para el uso acordado, y por parte del arrendatario, la de pagar el precio del arrendamiento pactado y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato (arts. 1973, a 1980, 1982, 1996 y 1977 Código Civil).



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, que en el caso del contrato de arrendamiento se encuentra a cargo del arrendatario (art. 2000 C.C.), y por causa imputable a aquel, constituye un hecho indefinido de carácter negativo por lo que basta que la parte demandante-arrendador la invoque sin necesidad de ser probado y correspondiendo al demandado la carga de la prueba para desvirtuarlo, 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 (art. 167 CGP).

En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y respecto al inmueble destinado a local comercial, ubicado en la CARRERA 2ª Norte No. 21-80 Barrio Piloto de la ciudad de Cali; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-25794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (archivo 06).

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal se opuso a las pretensiones y formuló excepciones, pero el extremo pasivo finalmente no fue escuchado dentro del proceso, toda vez que no acreditó dentro de la actuación el pago de los cánones indicados como debidos en la demanda, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el artículo 384 núm. 4º parágrafo 2º del C.G.P., y proferir sentencia por escrito accediendo a las pretensiones.

En efecto, frente al demandado Javier Salvador Garcia Vuoto, se dispuso mediante de auto de fecha 28 de junio de 2023, el cual se ejecutorió, no oír a aquel extremo procesal por no cumplir con la carga impuesta en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., respecto a la acreditación del pago o el cumplimiento de la obligación de los conceptos que fueron indicados en la demanda como debidos por aquel.

En ese orden de ideas, resulta acreditada la causal de mora en el cumplimiento de la obligación de pago del canon de arrendamiento pactado, respecto del periodo debido señalado en la demanda (hechos 2º y 3º), y por parte del arrendatario demandado, puesto que se itera no fue desvirtuado ese hecho por el demandado, quien tenía la carga probatoria de hacerlo.

De otro lado, el despacho considera pertinente referirse a los hechos que sustentan las excepciones de mérito expuestas en la contestación de la demanda, a efecto de establecer que así hubiere lugar a pronunciarse en esta decisión sobre aquellas defensas propuestas en su momento por el accionado, éstas no resultaban probadas conforme pasa a explicarse a continuación.

1. La primera excepción denominada falta de legitimación en la causa por activa, se sustenta fundamentalmente en que no se vinculó dentro del presente proceso al propietario del inmueble que aquí nos ocupa y el cual fue dado en arrendamiento a la parte demandada.

La legitimación en la causa por activa y pasiva, en todo proceso judicial, de entrada, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar aquel requisito por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

absolución del demandado. Con base en lo anterior, aquel requisito, consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, y resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

Precisado lo anterior, debe señalarse, en primer lugar, que la legitimación por activa en esta clase de asuntos, lo conforma quien tenga la calidad de arrendador, y por pasiva, el arrendatario, conforme además lo dispone el inciso 1º del art. 384-1 del CGP (“*Cuando el arrendador demande para el arrendatario le restituya el inmueble arrendado...*”); de otra, la vinculación echada de menos por el demandado, concerniente al propietario del inmueble dado en arrendamiento, es de resorte exclusivo para los procesos de restitución de tenencia de inmuebles arrendados para contratos de arrendamiento de vivienda urbana, y cuando se trate de los casos especiales de la restitución especial de tenencia que regula el numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

(...)

8. *El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:...*”.

En ese orden de cosas, cuando se trate de la restitución de inmuebles destinados a vivienda, la demanda si debe ser presentada por el propietario o el poseedor y el arrendador, conformando entonces para ese caso especial, un litisconsorcio necesario por activa y por disposición del legislador, lo que implica que allí si es menester la vinculación de parte u oficiosa de aquel sujeto para poder decidir de mérito el litigio (art. 61 CGP).

Por consiguiente, como la demanda que origina este proceso, refiere exclusivamente a un contrato de arrendamiento de un inmueble tipo local comercial (archivo 06), no hay lugar en manera alguna a integrar un litisconsorte necesario por pasiva con el propietario de aquel bien, lo que de tajo comporta que resulta avante o probado aquel hecho exceptivo planteado por el demandado.

2. En lo referente a que el inmueble arrendado, tiene una inscripción en su certificado de tradición de declaratoria de utilidad pública, esa situación no constituye una causal que impida que el contrato de arrendamiento objeto de este proceso se declare terminado y se disponga la restitución del inmueble arrendado, en los términos del artículo 384 del C.G.P., puesto que ninguna disposición normativa así lo indica, incluida la ley 9 de 1989 que cita el demandado en su escrito exceptivo; igualmente, y aparte de la mencionada inscripción en el registro inmobiliario, debe señalarse que no resultó probado dentro del proceso, la circunstancia alusiva a que el bien haya experimentado una transmisión de dominio, pues no se aportó prueba al proceso sobre ello, unido a una modificación del arrendador, lo que no impide la prosperidad de las pretensiones formuladas en la demanda.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Adicionalmente, y si bien es cierto con la contestación de la demanda, dejada sin efecto jurídico, el accionado aportó prueba sobre una actuación administrativa de oferta de compra sobre el inmueble dado en arrendamiento (archivo 41, folios 48-65), y es recibida comunicación de fecha 8 de mayo de 2023, remitida por la entidad EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA-EDRU-E-I.C.E., en la cual solicita información al despacho sobre el predio que alude al reclamado en la demanda, y en la que precisamente menciona el hecho de que el bien se encuentra en proceso de negociación para su compra, también lo es que, y como se señaló anteriormente, lo que deja entrever aquellas probanzas, concierne al hecho de que no ha variado aún la titularidad de dominio privado en cabeza de su propietario actual, que por tratarse de un bien sujeto a registro, requiere para ese efecto, que debe operar el modo de tradición previsto en la legislación alusivo al título más el modo de adquirir el dominio de aquel bien privado (escritura pública de compraventa y registro en la oficina de registro de instrumentos público respectiva; arts. 669 y 756 C.Civil).

En efecto, allí se menciona lo siguiente (imagen, archivo 45):

En el Marco del proyecto de Renovación Urbana "Ciudad Paraíso", la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. – EDRU E.I.C.E. (antes EMRU EIC), de conformidad con el artículo 113 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, artículo 515 del Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 8, numeral 4 de la Resolución No.1 de 2002 (Estatutos de la EMRU – E.I.C), es competente para **adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles ubicados en la ciudad.**

En razón a lo expuesto, para la ejecución del proyecto antes mencionado, se requiere conocer el estado del proceso con radicado: **2021-00255** a la fecha, para de este modo saber cómo proceder a adquirir totalmente el bien inmueble relacionado, el cual se encuentra en proceso de negociación con oferta de compra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-25794.

Adicionalmente, en virtud de lo antes expuesto, de manera respetuosa solicitamos como parte interesada y con el fin de coadyuvar, el número actual de la cuenta judicial del Juzgado a su cargo, con el fin de poner a su disposición los dineros correspondientes al valor del bien inmueble en comento, una vez finiquite el proceso de adquisición predial, si es el caso.

Cualquier comunicación o respuesta puede ser enviada a la Avenida 5AN No. 20N-08, piso 8º., oficina 801, del Edificio Fuente Versalles de la ciudad de Cali. De igual manera puede ser enviado a los correos: katherine.vargas@edru.gov.co, o ventanillaunica@edru.gov.co.

3. En lo concerniente a la existencia de otro proceso judicial que vincula a las partes de este asunto, relacionado aquel con otro contrato celebrado entre éstas, el cual es objeto de un proceso de conocimiento del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, debe señalarse que conforme a la exposición de los hechos de la demanda que origina este proceso y lo pretendido en ella, claramente se establece que hace alusión a una relación jurídica contractual de arrendamiento de un local comercial, la cual es totalmente diferente al contenido del contrato celebrado entre las mismas partes que conforma el litigio adelantado en ese otro despacho judicial, dado que revisado su contenido, según documento aportado con la contestación de la demanda (archivo 41, folios 67-76), refiere a un contrato de arrendamiento de establecimiento comercial y de explotación comercial,



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

cuyo convenio entonces apunta a una relación jurídica contractual diversa a la planteada en este asunto (bienes jurídicos diferentes), lo que a la par descarta una posible prejudicialidad civil, en el sentido de una dependencia necesaria de lo que se decida en ese otro proceso judicial y que impida por ese motivo dictar sentencia en este litigio (art. 161-1 CGP); por lo tanto, ese hecho tampoco da lugar al traste con las pretensiones de la demanda invocada en este asunto.

En conclusión, y como finalmente acontece una ausencia de oposición a la demanda, debe proferirse sentencia en el asunto, ordenando la restitución deprecada en la demanda, al tenor de lo dispuesto en el numeral 3º del art. 384 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, Administrando Justicia en Nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

- 1.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito, entre ANDRES SANTACRUZ BEDOYA, en su calidad de arrendador y el señor JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO, como arrendatario, del inmueble local comercial ubicado en la CARRERA 2º Norte No. 21-80 Barrio Piloto de la ciudad de Cali; identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-25794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento.
- 2.- Ordenar al demandado JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO, que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, proceda a restituir el referido bien inmueble al demandante ANDRES SANTACRUZ BEDOYA.
- 3.- Si el demandado no cumpliere de manera oportuna con la orden de restitución, se procederá a la entrega de los bienes por comisionado, para lo cual se librá el Despacho Comisorio a que hubiere lugar.
- 4.- Condenar en costas procesales a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma equivalente a 2 SMLMV (ACUERDO No. PSAA16-10554 de 2016; art. 5º. Procesos declarativos generales sin cuantía o pretensiones pecuniarias).

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ASR'.

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUEZ

6

Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaría

Cali, 28 DE AGOSTO DEL 2023
Notificado por anotación en el estado No. 145
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario