

REPÚBLICA DE COLOMBIA.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.

SENTENCIA No.026.

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.

SANTIAGO DE CALI, DIECISÉIS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS.

RADICACIÓN: 76001-4003-010-2021-00814-00.

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Procede el Juzgado, a emitir sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso: DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, propuesto por la empresa: CONTINENTAL DE BIENES- BIENCO S.A.S. INC., HOY SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., debidamente representada y quien actúa a través de apoderada judicial, contra: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN.

ANTECEDENTES:

DE LA DEMANDA:

Se toman como supuestos fácticos de la acción, los siguientes hechos relevantes:

- El señor: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN <<arrendatario>>, el 24 de agosto de 2005, suscribió con la sociedad ARTEMIO & BIENES S.A. <<en su momento arrendador>>, contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la CALLE 18 No.4-45, B/ SAN NICOLÁS DE CALI, negocio jurídico que fue cedido a la empresa: CONTINENTAL DE BIENES- BIENCO S.A.S. INC., HOY SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. <<actual arrendador>>, siendo notificado de ello el aquí demandado, quien no hizo reparo alguno al respecto.
- Sin embargo, el arrendatario incumplió el aludido contrato, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2021, al momento de instaurar la demanda y los que se siguieron causando.

DE LAS PRETENSIONES:

Ante el incumplimiento de la obligación en comento, la parte demandante, solicitó la terminación del contrato arrendamiento y consecuentemente, la restitución del mueble arrendado, acudiendo al presente trámite dirigiendo la demanda por las voces de los arts.384 y 385 del C.G.P., contra: la JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN

ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto No.1071 del 15 de diciembre de 2021, **i)** se admitió la presente demanda declarativa de restitución de BIEN INMUEBLE ARRENDADO, tramitándose por las voces del proceso verbal sumario, conforme a lo previsto en el art.390 del C.G.P., y **ii)** se corrió traslado a la parte demandada, para lo que estime pertinente.

La notificación del auto admisorio al extremo pasivo de la Litis, se efectuó el 14 de enero de 2022, conforme a lo dispuesto en el art.8 del Decreto 806 de 2020, quien, a pesar de haberse enterado del caso, guardó silencio al respecto.

Ahora bien, como quiera que el señor: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN, no hizo oposición alguna, ni aportó pruebas para controvertir el asunto en cuestión, el Juzgado dará aplicación a lo dispuesto en el numeral tercero del art.384 del C.G.P.

Cumplido el procedimiento descrito, ingresó el expediente al despacho, donde se encuentra para proferir fallo, previo las siguientes,

#### CONSIDERACIONES:

En el caso en ciernes, se encuentran reunidos los presupuestos de ley, tales como competencia, capacidad de las partes, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma. Igualmente, no se observa que se hubiese incurrido en causal de nulidad, que pueda conllevar la invalidación de todo o parte de lo actuado, por tanto, se puede decidir de fondo el presente asunto.

En ese orden, el contrato de arrendamiento suscrito por las partes intervinientes y que recae sobre el inmueble objeto del proceso, reúne la exigencia del numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Bajo ese contexto, ha de tenerse en cuenta que el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., establece que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

A tono con lo anterior y conforme a las pruebas militantes, se colige que:

i) El demandado adoptó una actitud renuente en este trámite, pues en ningún momento se pronunció frente a las pretensiones de la demanda, vislumbrándose así una ausencia de oposición, lo que conlleva a dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., por consiguiente, se encuentra acreditado el incumplimiento por parte del señor: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN, frente a los pagos adeudados de los cánones que manifestó el extremo activo en el libelo genitor.

ii) Suficiente la anterior premisa de orden general, para concluir de manera palmaria que las pretensiones de la demanda incoadas contra: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN, están llamadas a prosperar en esta oportunidad, como quiera que las circunstancias fácticas expuestas, acreditan una de las causales de terminación previstas en el ordenamiento jurídico, para el tipo de contrato involucrado en el *sub-lite*.

iii) En efecto, ciertamente los hechos que sirven de fundamento total para justificar el incumplimiento alegado por la empresa demandante, esto es, que el extremo pasivo quebrantó sus obligaciones de pagar la renta dentro del término acordado del aludido negocio jurídico, lo cual se enmarca plenamente dentro de la primera causal de terminación de los contratos de alquiler en comento, debiéndose destacar de paso que dicha aseveración constituye un hecho negativo e indefinido que no exige demostración conforme a lo dispuesto en el art.167 del C.G.P.

iv) Entonces, satisfechas como se encuentran tales circunstancias procesales, esto es, con la demanda se acompañó prueba del contrato de arrendamiento 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 tal y como ya se advirtió.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD 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 que recae sobre el inmueble ubicado en la CALLE 18 No.4-45, B/ SAN NICOLÁS DE CALI, suscrito entre: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN <<arrendatario>>, con la sociedad ARTEMIO & BIENES S.A. <<en su momento arrendador>>, quien cedió dicho negocio jurídico a la empresa: CONTINENTAL DE BIENES-BIENCO S.A.S. INC., HOY SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. <<actual arrendador>>.

SEGUNDO: ORDENAR al señor: JUAN CARLOS SALAZAR MARÍN, la RESTITUCIÓN del inmueble anteriormente mencionado, de manera voluntaria dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, a favor de la parte demandante o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de incumplimiento en la entrega, se comisionará para el cumplimiento de la misma, con amplias facultades, a los entes competentes para dicho asunto, a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso, a petición de la parte interesada.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría.

QUINTO: FÍJESE como AGENCIAS EN DERECHO la suma de: SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS (\$767.000) M/cte.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ,

VICTOR GUILLERMO CONDE TAMAYO.

2.-

Estado No: **028**

Fecha: **17 febrero de 2022**

**Firmado Por:**

**Victor Guillermo Conde Tamayo**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 010 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:

**39727257d69740d9e5eac941b958f0cd05fee39b717036d6e6b55090fdfdccab**

Documento generado en 16/02/2022 11:03:52 AM

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