

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI**

SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA No. 29.

-PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO.
-DEMANDANTE: SIRLEY TORIJANO MONTENEGRO
-DEMANDADOS: CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY.
CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN
LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2019-00562-00.

**DIECISIETE (17) DE AGOSTO DE DOS MIL
VEINTITRÉS (2023)**

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante sentencia de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Lo anterior, en razón a que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario y según lo establece el inciso final del artículo 390 del C. G. del P., el Juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda, sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 del mencionadocódigo, siempre y cuando, las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por lo tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas pendientes por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C. G. del P., entonces se proferirá sentencia escrita.

2. ANTECEDENTES.

La demandante SIRLEY TORIJANO MONTENEGRO, indica en su libelo genitor, que arrendó por intermedio de la inmobiliaria LILIA MONTOYA el bien inmueble ubicado en el apartamento 501 Torre D del Conjunto Residencial Miravento de la ciudad de Cali a la señora CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY. Posteriormente dicha inmobiliaria cedió sus derechos a la demandante.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses, contados a partir del 10 de marzo del 2017, obligándose la arrendataria a pagar la suma de \$497.000 por concepto de canon de arrendamiento, más cuota de administración por la suma de \$153.000, que debían pagarse dentro de los 5 días de cada mes; dicho canon se incrementaría anualmente con base en el IPC.

Sin embargo, la parte actora manifestó que la arrendataria incumplió con el contrato de arrendamiento por los siguientes motivos:

1. Incumplimiento de la cláusula 5 literal A: Cesión de contrato de arrendamiento.
2. Subarriendo de parqueadero
3. Mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes junio de 2019, por lo que se presume que, hasta el momento de la presentación de la demanda, la arrendataria continuaba habitando el inmueble, incumpliendo, en consecuencia, con las cláusulas del contrato.

Por ende, la demandante, a través de su apoderada judicial, pretende: **i)** que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la demandada CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que, de no realizarse la entrega del bien, se comisione a la entidad correspondiente para tal efecto **iv)** Indemnizaciones y pago de honorarios.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

3.1. Mediante auto No. 2667 del 23 de agosto de 2019, el despacho admitió demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado formulada por SIRLEY TORIJANO MONTENEGRO en contra de CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY, CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN y LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO.

3.2. Posteriormente, la demandada CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY se notificó del mandamiento de pago y dentro del término de traslado presentó contestación de demanda, sin proponer excepción alguna, así como tampoco, allegó pruebas que demuestren el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

3.3. A su vez, el demandado CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN, encontrándose dentro del término procesal oportuno, presentó las siguientes excepciones de fondo: **1. PERSONA CONTRA QUIEN SE DIRIGE LA DEMANDA:** Teniendo en cuenta que la demanda únicamente fue formulada en contra de la señora CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY de quien se depreca la entrega del bien inmueble. **2. AUSENCIA DE ACERVO PROBATORIO QUE DEMUESTRE EL INCUMPLIMIENTO.** En el entendido que la parte actora no acreditó el incumplimiento de las cláusulas del contrato de arrendamiento de la arrendadora. **3. CARÁCTER DE FIADOR DE MI PODERDANTE- BENEFICIO DE EXCUSION.** Por cuanto el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN suscribió el contrato de arrendamiento bajo la figura de fiador, gozando del beneficio de excusión, lo que implica que antes de perseguir su patrimonio debe apremiar el del demandado.

3.4. Finalmente, el señor LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO representado a través de curador *ad-litem*, no presentó excepciones.

4. PROBLEMA JURIDICO.

Determinar si los demandados, incumplieron el contrato de arrendamiento de vivienda urbana por el no pago de los cánones a su cargo; en caso afirmativo establecer la viabilidad de declarar la terminación del contrato, acceder la restitución del bien inmueble arrendado y el reconocimiento de honorarios e indemnización de perjuicios solicitados con el escrito de demanda.

5. CONSIDERACIONES.

5.1. El contrato de arrendamiento y su restitución por vía judicial.

En los términos del artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conocer el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio por un precio determinado, mismo que puede constar en un contrato celebrado en forma verbal o escrita.

En lo que respecta a las cosas que son susceptibles de arrendarse, se encuentran tanto las corporales como incorporeales, que pueden usarse sin consumirse, inclusive siendo ajenas; ahora, frente a precio, este puede ser en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, totales o parciales, y cuando son pagos de tracto sucesivo o periódicos, dicho precio va a tener la connotación de “renta” o “canon”, y frente a los sujetos contratantes el que da el goce de la cosa será el arrendador, mientras que el que paga el precio, acuñará el nombre de arrendatario, lo anterior al tenor del artículo 1977 del CCC.

Por lo expuesto, debe precisarse que, en esta clase de contrato, las principales obligaciones que emergen de dicho negocio jurídico, son, para el arrendador a la luz del artículo 1982 del CCC, las de entregar la cosa arrendada, mantenerlo en estado útil y librar al tenedor de cualquier perturbación que afecte el goce de la cosa arrendada; ahora para el arrendatario, de conformidad con el artículo 1996 del CCC, sus obligaciones serán las de usar la cosa según el espíritu del contrato, pagar el precio o renta y restituir la cosa a la finalización del contrato de arrendamiento.

En lo que refiere al pago del precio, aquel debe realizarse en los periodos estipulados, de ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada, cuando así se ha estipulado, entonces, nace para el arrendatario la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una Ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil, y si el arrendatario no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

Ahora, en lo que concierne al proceso de restitución de bien inmueble arrendado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 384 del CGP., aquel se debe tramitar mediante un proceso verbal, en el cual se ordena la restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar, con la advertencia de que, para el caso en concreto, los aspectos sustanciales de la causal invocada para aquella restitución, se regulan por la ley 56 de 1985, y en cuanto a los

aspectos procesales, estos se reglan de acuerdo a la ley 820 de 2003, por así disponerlo esta última en sus artículos 42 y 43.

En el caso planteado, el actor señala como causal la referente entre otros a la mora en el pago del canon de arrendamiento, que corresponde al desconocimiento de lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil que regula la obligación del arrendatario del pago del precio o renta.

6. CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso en concreto, es necesario tener en cuenta que el *petitum* de la demanda se sustenta en el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria, con sustento en la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento.

Al respecto, dentro de la prueba documental obrante, consta en el plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia derestitución, y en el cual la arrendataria se comprometió, entre otros, a cancelar los cánones de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada periodo contractual, documento que tiene plena validez por no haber sido tachado de falso. (Fl.6 A00 Exp. Dig.)

Frente a dicha obligación, el numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

En el asunto en particular, la prueba del incumplimiento del contrato, por falta de pago de los cánones de arrendamiento, se basa en la afirmación hecha por la parte actora, en su escrito de la demanda, al indilgar en contra de la demandada, el incumplimiento del pago de la renta. Al punto, el artículo 167 del CGP, indica que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba; por lo tanto, le basta al arrendador afirmar que no se le han cancelado los cánones de arrendamiento de ciertos meses para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

En estos escenarios, cobra bastante importancia la carga dinámica de la prueba, regulada en el articulado antes indicado, toda vez que la parte que se encuentre en mejor posición para probar un hecho, por su cercanía con el material probatorio o por tener en su poder el objeto de prueba, tendrá a su cargo probar los hechos que se indilgan a su cargo, en este caso, la afirmación negativa e indeterminada, hecha por el arrendador, necesariamente debe ser desvirtuada por la arrendataria, con los documentos idóneos que soporten su pago.

Aunado a lo anterior, es necesario tener en cuenta, el inciso segundo del artículo 225 del C. G. del P., según el cual “Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”. **(Subraya del Despacho).**

Así mismo, debe tenerse en cuenta bajo las adendas del artículo 384 del CGP, si la demanda se fundamenta en falta de pago de renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demandada, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo

Al revisar el caso en particular, la demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento, por el contrario, del texto de su contestación se vislumbra con plena claridad la confesión de su incumplimiento contractual, por ende, al aplicar la consecuencia jurídica de no ser oído, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que el arrendatario no se libró de la consecuencia de no acreditar el pago de la renta, lo cual da pie, a acceder a las pretensiones del libelo genitor, consistente en declarar la terminado del contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble objeto del contrato.

Por otro lado, en lo que respecta a la figura del fiador, deprecada respecto de **CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN Y LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO**, aquella se encuentra regulada en el artículo 2361 del CCC, y establece, que la fianza es una obligación accesoria, en virtud de la cual una o más personas responden por una obligación ajena, para cumplirla de forma total o parcial, siempre y cuando el deudor principal no atienda dicha obligación.

Aunado a ello, se ha establecido, la figura del beneficio de excusión, consagrada en el artículo 2383 del CCC, en virtud de la cual el fiador podrá exigir antes de proceder contra él, que se persiga la deuda en los bienes del deudor principal, antes de perseguir los suyos.

Dentro del caso que nos ocupa, se ha formulado dicho beneficio de excusión, en su contestación de la demanda, lo cual hace que su responsabilidad esté condicionada a la exigencia primaria del arrendatario principal, antes de que se cobre la obligación al fiador, en ese entendido, y en vista a que el presente proceso, solo persigue la terminación del contrato y la restitución del bien raíz, aquí no cabe oponer le beneficio de excusión. Pero al no ser tenedores del predio arrendado a restituir a los demandados **CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN Y LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO**, no están legitimados por pasiva.

Finalmente, este despacho despachará desfavorablemente las pretensiones relacionadas con el pago de honorarios y la indemnización de perjuicios causados derivados del incumplimiento del contrato, en vista a que tal y como ha decantado la Corte Suprema de Justicia en distintos pronunciamientos, el objetivo principal de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, es lograr la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del predio, mas no el tema accesorio como el tema indemnizatorio, en todo caso, en el presente asunto, la parte actora no aportó prueba alguna que demuestre la causación de perjuicio alguno, por ende no hay lugar a dicho reconocimiento.

7. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo 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 suscrito el 10 del mes de marzo de 2017 por SIRLEY TORIJANO MONTENEGRO, como arrendadora, y CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY, como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en ubicado en el apartamento 501 Torre D del Conjunto Residencial Miravento de la ciudad de Santiago de Cali por la causal defaulta en el pago de los cánones de arrendamiento

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada CLAUDIA PETERSSON PRICHODNY que RESTITUYA a la sociedad arrendadora SIRLEY TORIJANO MONTENEGRO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente *litis*.

TERCERO: En caso de no llevarse a cabo de forma voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto, se ordena, teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 26 del Acuerdo PCSJA 20-11650 de 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, **COMISIONAR** a los Juzgados 36 y 37 Civiles Municipales de Cali – Reparto, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación se encuentra referenciada en el contrato de arrendamiento. **LÍBRESE** el correspondiente despacho comisorio en caso de ser necesario.

CUARTO: DECLARAR la falta de legitimación en la causa de los demandados CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ MARIN Y LUIS DIEGO BASTIDAS CAICEDO, conforme a los motivos esgrimidos en esta providencia.

QUINTO: NEGAR, las demás pretensiones de la demanda, conforme a los motivos esgrimidos en esta providencia.

SEXTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G. del P. **LIQUÍDENSE** por la secretaría las primeras y **FÍJENSE** como agencias en derecho, la suma de \$500.000.

SEPTIMO: ARCHÍVENSE las diligencias, previas las anotaciones de rigor en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

201900562

C.G