

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**SENTENCIA No. 13**

Santiago de Cali, Dos (02) de Mayo del año dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO: VERBAL RESITITUCIÓN INMUEBLE  
ARRENDADO**  
**RADICADO: 760014003002-2022-00744-00**  
**DEMANDANTE: INCASA INMOBILIARIA NC GROUP S.A.S.**  
**DEMANDADO: RAY AUGUSTO CHARRUPI PALOMINO**

Una vez agotado el trámite procesal pertinente, procede el Despacho por medio del presente proveído a dictar la Sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, que a través de apoderado judicial instauró **INCASA INMOBILIARIA NC GROUP S.A.S.** contra **RAY AUGUSTO CHARRUPI PALOMINO**.

**I. HECHOS RELEVANTES:**

Que INCASA INMOBILIARIA NC GROUP S.A.S. en calidad de arrendadora, suscribió contrato de arrendamiento con el señor RAY AUGUSTO CHARRUPI PALOMINO, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 115 No. 6-140 Casa No. 15 del Conjunto Residencial Miramontes, con destinación de vivienda, por un término de 12 meses, contados a partir del 01 de febrero de 2021, con un canon de arrendamiento de \$4.020.000 mensuales más la cuota de administración por un valor de \$780.000, por los primeros 12 meses de vigencia, obligándose a incrementar dicho canon en el porcentaje autorizado por la ley cumplidos los 12 meses; además se obligó el demandado al pago de los servicios públicos.

Que el demandado incumplió con la cláusula QUINTA del contrato, por cuanto no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2022.

Que en el mismo contrato se estableció que el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento constituye causal de terminación del contrato de arrendamiento, renunciando los arrendatarios a requerimientos previstos en la ley.

## **II.- ACTUACION PROCESAL:**

Correspondió a este despacho conocer del presente proceso, mediante providencia proferida el 07 de enero de 2023, procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, ordenó la notificación de la mencionada providencia al extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 290 y S.S *ibídem* o de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022.

Mediante memorial aportado el 30 de enero de 2023, la parte demandante coadyuvada por el demandado, solicitan la suspensión del proceso por haberse puesto al día con las obligaciones a la fecha de la presentación de dicho memorial, afirmando que en tres meses de evaluará el cumplimiento en el pago del demandado para establecer la continuidad del proceso.

Luego, el 13 de marzo de 2023, la apoderada de la parte demandante, solicita la continuación del proceso, haciendo caso omiso de la suspensión solicitada por haber incumplido el demandante con los pagos.

No obstante, de estar notificado por conducta concluyente el demandado, en atención al memorial de suspensión, la apoderada procede con la notificación del demandado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, con resultado efectivo, pudiendo constatar que el mismo se encuentra plenamente enterado de la existencia del proceso.

En este orden de ideas, debidamente notificado el extremo pasivo del presente asunto quedando debidamente enterada de los términos que la ley les confiere para apersonarse del trámite judicial que en su contra se adelanta sin que dentro de dicho término de traslado manifestaran oposición alguna frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

En consecuencia, encontrándose pendiente, de acuerdo al estado actual del proceso, proferir la Sentencia que resuelva de fondo la controversia aquí suscitada, actuación que se procede a realizar, previas las siguientes:

## **III.- CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que el suscrito es competente para conocer y pronunciarse de fondo frente a esta clase de procesos según lo preceptuado en los artículos 26 núm. 6º, y 28 núm.

7º del Código General del Proceso; Así mismo, se encuentra acreditada la capacidad para ser parte de los extremos de la relación jurídico procesal; igualmente se observa que la demanda aquí interpuesta fue presentada en debida forma, esto es, con la concurrencia de todas las formalidades contempladas en la norma procedimental, así como que las partes en contienda tienen capacidad procesal para actuar.

De igual manera, respecto al elemento sustancial inherente a todo proceso denominado legitimación en la causa, se evidencia que el mismo se encuentra plenamente satisfecho en el *sub lite*, pues, del contrato de arrendamiento se evidencia que las personas que concurren a la *litis* en calidad de parte son las mismas de la relación contractual, esto es, el arrendador y el arrendatario, lo que en definitiva permite resolver el fondo del litigio.

Ahora bien, descendiendo al caso en concreto, y como quiera que la controversia aquí suscitada, gira en torno a un contrato de arrendamiento, se hace menester anotar que éste (el contrato de arrendamiento), se encuentra definido en nuestro Código Civil como “...un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder 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 un precio determinado”<sup>1</sup>. Definición de la cual se desprende, que son de la esencia de dicho contrato, primero, como es obvio, el consentimiento de las partes que celebran el contrato; segundo, la cosa o prestación cuyo uso y goce es concedido y tercero, el deber de pagar por este uso. Elementos sin los cuales puede tenerse por constituido este tipo de contrato, puesto que la ausencia de alguno de ellos derivaría en otro tipo de convención *verbi gracia* una donación, si carece de contraprestación alguna, en otras palabras, baste para su configuración el acuerdo de voluntades sobre la cosa arrendada y el precio, sin que sea exigible solemnidad o formalismo como su reducción a documento escrito.

Partiendo de estas precisiones, tenemos que no existe asomo de duda frente a la existencia del contrato de arrendamiento<sup>2</sup> suscrito por **INCASA INMOBILIARIA NC GROUP S.A.S.** (arrendador) y **RAY AUGUSTO CHARRUPI PALOMINO** (arrendatario) en tanto fue allegado con la demanda copia de dicho contrato y obra en el expediente virtual; acuerdo de voluntad que por encontrarse legalmente celebrado se erige como una ley para sus contratantes, sin que pueda ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por **expresas causas legales**<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 1973 del Código Civil.

<sup>2</sup> Es decir, se encuentra satisfecho el requisito preceptuado en el artículo 384, numeral 1º del CGP atinente a la prueba documental del contrato.

<sup>3</sup> Ley Contractual, Art. 1602 Código Civil.

Frente a este último señalamiento, tenemos que el contrato de arrendamiento trae de suyo una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la cosa (así lo sostienen el Código Civil artículos 1982 y 2000, y la Ley 820 de 2003 artículos 8 y 9), encontrándose la parte cumplida, facultada para exigir la terminación del contrato.

Así pues, en el presente caso pretende el arrendador, aquí demandante, se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se emita orden de restitución del bien inmueble objeto del contrato, aduciendo como causal para que a ello se proceda, el encontrarse el arrendatario en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto de 2022 en adelante, incumplimiento del cual debe tenerse en cuenta, que a fecha 30 de enero de 2023, informó la demandante, que el demandado se puso al día con la obligación, la cual volvió a incumplir en el mes de marzo de 2023 y los cánones que se siguen causando en el transcurso del proceso. situación que se encuentra contemplada como causal para la terminación unilateral del contrato, en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- que en su tenor literal establece:

*“...Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

*1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”.*

En este sentido, el demandante, tal y como ya se anotó, invoca como causal de la acción restitutoria que aquí se ejercita, el no pago de los cánones de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 115 No. 6-140 Casa No. 15 del Conjunto Residencial Miramontes B de la ciudad de Cali, por parte del arrendatario, afirmación que por ser una negación indefinida, le compete a la contraparte contrariarla, es decir, demostrar lo contrario, pues, en este evento, se invierte la carga de la prueba teniendo las susodichas, la obligación de probar el pago.

Así y como quiera que el demandado guardó silencio, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento como se ha expuesto en reiteradas oportunidades dentro de la presente providencia, surge evidente que habrá de resolverse positivamente la terminación y

restitución deprecada, conforme lo indica el numeral 3º del artículo 384 del CGP.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

#### **IV.- RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito entre **INCASA INMOBILIARIA NC GROUP S.A.S.** (Arrendador) y **RAY AUGUSTO CHARRUPI PALOMINO** (arrendatario) celebrado a partir del 01 de febrero de 2021, consistente en un inmueble ubicado en la Carrera 115 No. 6-140 Casa No. 15 del Conjunto Residencial Miramontes B de la Ciudad de Cali.

**SEGUNDO: DECRETAR** la restitución del mueble arrendado objeto del contrato cuya terminación se ordena en el numeral anterior, lo cual deberá efectuar la demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de procederse a comisionar para su entrega forzosa.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado a pagar las costas del proceso. Tásense por secretaria. Fíjense como agencias en derecho, la suma de \$2.040.000.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE  
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202200744