

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI**

SENTENCIA ANTICIPADA No. 34.

-PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO.
-DEMANDANTE: JOVALCA S.A.
-DEMANDADOS: JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO
DEL PILAR QUINTERO.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2023-00419-00.

ONCE (11) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Pasa el presente proceso a Despacho para proferir sentencia anticipada en virtud de que no hay pruebas que decretar por ser suficientes las ya obrantes en el proceso, y conforme lo prevé el núm. 2 del art. 278 del C. G. del P.

2. ANTECEDENTES.

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

La sociedad demandante, denominada JOVALCA S.A., en calidad de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento con los demandados JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO DEL PILAR QUINTERO, como arrendatarios, sobre el apartamento 401 ubicado en la Carrera 10 # 8 – 34 del barrio “San Bosco” de la ciudad de Santiago de Cali, y el cual obra en el archivo No. 03 del expediente digital.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de seis (06) meses contados a partir del 01 de agosto de 2022, y la arrendataria se obligó inicialmente a cancelar por el arrendamiento, y como canon mensual, la suma de \$400.000 que debía pagar entre los primeros 5 días de cada periodo mensual.

Sin embargo, la parte actora ha manifestado que los arrendatarios -demandados- han incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2022 y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023, por lo que se presume que, hasta el momento de la presentación de la demanda, aquellos continuaban habitando el inmueble, incumpliendo, en consecuencia, con las cláusulas del contrato.

Por ende, la demandante, a través de su apoderado judicial, pretende esencialmente lo siguiente:

- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con los demandados JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO DEL PILAR QUINTERO.
- Que se ordene la restitución del inmueble arrendado.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue presentada el 29 de mayo de 2023 ante la Oficina Judicial y, surtido el reparto, le fue asignada a este Despacho el cual, mediante auto No. 1534 del 30 de junio de 2023, decidió admitirla.

Posteriormente, el demandado JAVIER BEJARANO CASANOVA fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda en fecha 03 de agosto de 2023¹, al igual que la demandada CONSUELO DEL PILAR QUINTERO fue notificada por aviso el 09 de agosto de 2023²; sin embargo, aquellos, dentro del término del traslado, guardaron silencio, sin proponer excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la *litis* propuesta, como son: la competencia del Juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que la sociedad demandante, en su calidad de arrendadora del inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda y los arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Por otra parte, ha de plasmarse que no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida.

4. PROBLEMA JURIDICO.

Corresponde a este Juez resolver el siguiente problema jurídico:

¿Los demandados JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO DEL PILAR QUINTERO incumplieron el contrato de arrendamiento por el no pago de los respectivos cánones?

5. CONSIDERACIONES.

5.1. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la Ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. (...)”*.

¹ Visible en el archivo No. 11 del expediente digital.

² Visible en el archivo No. 12 del expediente digital.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3 de la antedicha Ley) y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para el arrendatario la constituye precisamente el pago de la renta que debe realizar al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. 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 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.

6. CASO CONCRETO.

En consonancia con el *petitum* de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, documento que fue suscrito por las partes el 01 de agosto de 2022 y en el cual los arrendatarios se comprometieron, 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.

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...*”.

Es entendido de acuerdo con la Ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del C. G. del P.).

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.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en 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*”. (Subrayas del Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo de la demanda, respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento, les correspondía a los demandados y, como quiera que no lo hicieron, pues guardaron silencio, debe concluirse que la causal de falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento aducidos por la parte demandante aparece acreditada.

En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

Por último, y como quiera que fue aportada la caución fijada en auto No. 2363 del 11 de agosto de 2023, se procederá a decretar las medidas cautelares solicitadas.

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 de vivienda urbana suscrito el 01 de agosto de 2022 por JOVALCA S.A., como arrendadora, y JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO DEL PILAR QUINTERO, como arrendatarios, sobre el apartamento 401 ubicado en la Carrera 10 # 8 – 34 del barrio “San Bosco” de la ciudad de Santiago de Cali, por la causal de falta o mora en el pago establecida en la cláusula cuarta del contrato celebrado.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados JAVIER BEJARANO CASANOVA y CONSUELO DEL PILAR QUINTERO que RESTITUYAN dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble materia de la presente *litis* a la sociedad arrendadora JOVALCA S.A., a través de su representante legal y/o apoderado.

TERCERO: En caso de no llevarse a cabo de forma voluntaria la entrega del mencionado inmueble 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 practiquen 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: 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 \$900.000.

QUINTO: DECRETAR el embargo de los remanentes que llegaren a quedar como producto del remate y/o bienes que se llegaren a desembargar dentro del proceso con RAD. 2003-10195-00 que se adelanta en contra de la demandada CONSUELO DEL PILAR QUINTERO, identificada con la C. de C. No. 31.986.567, en el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI. **LÍBRESE** el oficio a dicho Juzgado para que acuse el recibo e informe sobre el efecto causado, de conformidad con el art. 466 del C. G. del P.

SEXTO DECRETAR el embargo de los remanentes que llegaren a quedar como producto del remate y/o bienes que se llegaren a desembargar dentro del proceso con RAD. 2007-83692 que se adelanta en contra de la demandada CONSUELO DEL PILAR QUINTERO,

identificado con la C. de C. No. 31.986.567, en el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI TESORERIA. **LÍBRESE** el oficio correspondiente.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2023-00419-00.)

JPM