REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA No. 06.

-**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
-**DEMANDANTE:** D&L INMOBILIARIA Y ASESORÍA JURÍDICA LIMITADA.
-**DEMANDADA:** JHON ALEXANDER URRESTA ERASO y GUSTAVO ENRIQUE RAMÍREZ VICTORIA.
-**RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-**2021-00579**-00.

SEIS (06) DE FEBRERO 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.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que su cuantía es mínima, según 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 y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 del mencionado código, si 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.

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

La sociedad demandante, denominada D&L INMOBILIARIA Y ASESORÍA JURÍDICA LIMITADA, en calidad de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento con el demandado JHON ALEXANDER URRESTA ERASO, como arrendatario, sobre el local comercial ubicado en la Calle 18 B # Diag. 23-30 del Barrio Santa Elena de la ciudad de Santiago de Cali, y el cual obra en el archivo No. 02 del expediente digital.

Asimismo, y de acuerdo a dicho contrato, el demandado GUSTAVO ENRIQUE RAMÍREZ VICTORIA fungió como deudor solidario, y no como coarrendatario como se ha manifestado en el escrito inaugural.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, contado a partir del 22 de abril de 2015, y el arrendatario se obligó inicialmente a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de $800.000, pagos que debía efectuar entre los primeros 6 días del vencimiento de cada periodo mensual (cláusula quinta del contrato).

Sin embargo, la parte actora ha manifestado que los demandados han incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre del 2019, por lo que se presume que, hasta el momento de la presentación de la demanda, el Sr. URRESTA ERASO 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 los demandados, **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.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue presentada el 30 de agosto de 2021 ante la Oficina Judicial y, surtido el reparto, le fue asignada a este Despacho el cual, mediante auto No. 1951 del 15 de septiembre de 2021, decidió admitirla.

Posteriormente, los demandados JHON ALEXANDER URRESTA ERASO y GUSTAVO ENRIQUE RAMÍREZ VICTORIA fueron notificados del auto admisorio de la demanda el 16 de noviembre del 2022, a través de la notificación por aviso que trata el art. 292 del C. G. del P., enviada a la Calle 18 B # Diag. 23-30 del Barrio Santa Elena, y lo cual fue certificado por la empresa de mensajería “CERTIPOSTAL”[1], 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 resulta fehaciente, como quiera que la sociedad demandante D&L INMOBILIARIA Y ASESORÍA JURÍDICA LIMITADA, en su calidad de arrendadora del inmueble materia de restitución, se encuentran facultada para instaurar la demanda (art. 384 del C. G. del P.). Ahora, en lo que concierne a la legitimación en la causa por pasiva, debe decirse que el presente asunto solo puede dirigirse en contra del demandado JHON ALEXANDER URRESTA ERASO, ya que, como se dijo anteriormente, el Sr. GUSTAVO ENRIQUE

[1] Visible en el folio No. 03 del archivo No. 26 expediente digital.

RAMÍREZ VICTORIA fungió como deudor solidario, y no como arrendatario o coarrendatario.

Asimismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

4. PROBLEMA JURIDICO.

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿El demandado JHON ALEXANDER URRESTA ERASO incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento?

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.* (…)".

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3 de la antedicha Ley) y genera obligaciones reciprocas. 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 fuera suscrito por las partes el 21 de abril de 2015, y en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, a cancelar los cánones de arrendamiento dentro de los primeros seis 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, le correspondía al demandado JHON ALEXANDER URRESTA ERASO y, como quiera que este no lo hizo, pues guardó 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, pero únicamente en lo que respecte al antedicho demandado, pues, se itera, el Sr. GUSTAVO ENRIQUE RAMÍREZ VICTORIA fungió como deudor solidario, y no como arrendatario o coarrendatario.

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 por las partes el 21 de abril de 2015 entre la D&L INMOBILIARIA Y ASESORÍA JURÍDICA LIMITADA, como arrendadora, y JHON ALEXANDER URRESTA ERASO, como arrendatario, sobre el local comercial ubicado en la Calle 18 B # Diag. 23-30 del Barrio Santa Elena, por la causal de falta en el pago de los cánones de arrendamiento de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento aportado con la demanda.

SEGUNDO: ***ORDENAR*** al demandado JHON ALEXANDER URRESTA ERASO que RESTITUYA a la sociedad arrendadora D&L INMOBILIARIA Y ASESORÍA JURÍDICA LIMITADA, dentro de los cinco (5) días

siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente *litis*.

TERCERO: ***NEGAR*** las pretensiones de la demanda en lo que respecta al demandado GUSTAVO ENRIQUE RAMÍREZ VICTORIA, por lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

CUARTO: 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.

QUINTO: ***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 $800.000.

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

(76001-40-03-002-**2021-00579**-00.)

JPM