

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI**

SENTENCIA ANTICIPADA No. 28.

-PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO.
-DEMANDANTE: RICARDO CALVO SARMIENTO.
-DEMANDADO: ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2022-00778-00.

DIECIOCHO (18) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Pasa el presente proceso a Despacho para proferir sentencia anticipada en virtud a 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 de nuestra codificación procesal.

2. ANTECEDENTES.

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

El demandante RICARDO CALVO SARMIENTO, en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento el 01 de marzo de 2021 con el demandado ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ, como arrendatario, sobre el apartamento No. 907 de la torre 2 y el garaje No. 26 que hacen parte del conjunto residencial K-108 TEKA ubicado en la en la carrera 108 # 42-17 de la ciudad de Santiago de Cali, y el cual obra en el archivo No. 02 del expediente digital.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año contado a partir de la antedicha fecha, y el arrendatario se obligó inicialmente a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma \$1'000.000, pago que debía efectuar al demandante entre los primeros cinco (05) días de cada periodo mensual (cláusula quinta del contrato).

Asimismo, y acorde a la clausula 10 del contrato de arrendamiento, el arrendatario se obligó a cancelar “... *todos los servicios públicos domiciliarios (agua, energía, gas domiciliario, parabólica, banda ancha y/o cualquier otro servicio adicional)* ...”.

Con base en lo anterior, la parte actora afirma que el arrendatario ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2022, al igual que con el pago de los servicios públicos desde el mes de mayo del 2022 y, hasta el momento de la presentación de la demanda, el deudor continuaba habitando el inmueble, persistiendo con el incumplimiento de las cláusulas del contrato.

En consecuencia, el demandante pretende esencialmente: **i)** que se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito con el demandado ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que, de no realizarse la entrega del bien, se comisione a los Juzgados correspondientes para tal efecto.

3. ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue presentada el 28 de noviembre del 2022 ante la Oficina Judicial y, surtido el reparto, le fue asignada a este Despacho el cual, mediante auto No. 79 del 20 de enero del 2023, decidió admitirla.

Posteriormente, el demandado ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ fue notificado mediante la notificación personal que trata el art. 08 de la Ley 2213 de 2022 del auto admisorio de la demanda el 27 de enero de 2023¹; sin embargo, aquel, dentro del término del traslado, guardó 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 el demandante RICARDO CALVO SARMIENTO, en su calidad de arrendador del inmueble materia de restitución, se encuentran facultado para instaurar la demanda (Art. 384 del C. G. del P.), y el arrendatario ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ (aquí demandado) es el llamado a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

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 ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ 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*

¹ Página No. 01 del archivo No. 08 del expediente digital.

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 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 las causales principales alegadas por la parte actora son la falta de pago de los cánones de arrendamiento, al igual que la falta el pago de los servicios públicos.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, documento suscrito, como se dijo anteriormente, el 01 de marzo de 2021 con un término de duración de un (1) año, contado a partir de esa misma fecha, en el cual el arrendatario se comprometió, entre otros, a cancelarle a la parte arrendadora el canon 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 mencionados en la demanda, le correspondía al demandado y, como quiera que este no lo hizo, pues guardó silencio, debe concluirse que la causal de falta en el pago de los cánones de arrendamiento aducidos por la parte demandante aparece acreditada. (clausula No. 05 del contrato de arrendamiento).

En igual sentido, obra en el expediente la factura de servicios públicos con el valor que, a la fecha de interposición de la presente demanda, adeudaba el demandado, sin que éste hubiese presentado excepción alguna, por lo que la causal de falta en el pago de los servicios públicos también aparece acredita. (clausula No. 10 del contrato de arrendamiento).

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

Por último, tenemos que se encuentra inmerso en las pretensiones de la parte demandante hacer uso del derecho de retención previsto en el art. 2000 del Código Civil, ello con la finalidad de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos adeudados, pretensión a la que accederá el Juzgado por encontrarlo procedente, quedando facultado el demandante para impedir el retiro de los bienes que se encuentren ubicados en el inmueble objeto del proceso, y los cuales se presumen como propiedad del demandado.

Ahora, no está demás precisar que la facultad de retención no opera de forma ilimitada y deliberada, pues no es dable asumir que con los bienes retenidos se consuma el pago pretendido, ya que dicho proceder impondría un agravio al deudor ya que el valor de sus bienes estaría al arbitrio del arrendador, sin que medie avalúo y adjudicación en su favor por las vías legalmente establecidas, de ahí que surja en cabeza del demandante el deber de preservación de los bienes hasta tanto se materialice el pago de lo adeudado en virtud del contrato válidamente celebrado.

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 celebrado el 01 de marzo de 2021 entre RICARDO CALVO SARMIENTO, como arrendador, y ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ, como arrendatario, sobre el apartamento No. 907 de la torre 2 y el garaje No. 26 que hacen parte del conjunto residencial K-108 TEKA ubicado en la en la carrera 108 # 42-17 de la ciudad de Santiago de Cali, por la causal de falta en los pagos de los cánones de arrendamiento (clausula No. 05 del contrato de arrendamiento), y la causal de falta en el pago de los servicios públicos (clausula No. 10 del contrato de arrendamiento).

SEGUNDO: ORDENAR al demandado ALEX DORIAN LÓPEZ RODRÍGUEZ que RESTITUYA al arrendador RICARDO CALVO SARMIENTO, 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: 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 \$1'000.000.

QUINTO: CONCEDER el derecho de retención en favor de la parte demandante de todos los bienes que se encuentren ubicados en el inmueble materia de este proceso, y los cuales quedaran por cuenta y bajo responsabilidad del demandante hasta que se perfeccione el pago de los cánones adeudados y los servicios públicos.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2022-00778-00.)