

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI**

**SENTENCIA:** 12  
**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR (MENOR CUANTÍA).  
**DEMANDANTE:** UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.  
**DEMANDADO:** REIMAN ALEXIS RENZA CARDONA.  
**RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-2020-00015-00.

**DOCE (12) DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021)**

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 la sociedad **UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**

**HECHOS RELEVANTES:**

Que el 9 de enero del 2019, mediante documento privado la sociedad UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento destinado de bien inmueble, con el señor REIMAN ALEXIS RENZA CARDONA en calidad de arrendador y HIMO HIDROLAVADO Y MONTAJES INDUSTRIALE S.A.S., en calidad de deudor solidario, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 98 B No. 48 – 127 Apartamento 311 Torre 1 Conjunto residencial Santa Ana etapa 1.

Que los arrendadores se comprometieron solidariamente con todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento arriba mencionado.

Que la duración del contrato fue de un doce (12) meses contados a partir del 01 de febrero de 2019, informando que el término se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y salvo que las partes hayan comunicado su intención de no prorrogarlo.

Con un canon de arrendamiento de \$1.000.000, suma pactada por las partes en el contrato, valor que se reajustará anualmente en la proporción máxima autorizada.

Que el señor ROIMAN ALEXIS RENZA CARDONA, se encuentran en mora de cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre del 2019, enero y febrero del 2020 y los demás que se causen en el transcurso del proceso.

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.

Pretende la sociedad UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. que mediante el trámite del proceso verbal DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, se declare la terminación del contrato de arrendamiento que de manera escritural y

en calidad de arrendatario suscribió con el señor ROIMAN ALEXIS RENZA CARDONA, en calidad de arrendatario.

### **ACTUACION PROCESAL:**

Correspondió a este despacho conocer del presente proceso, mediante providencia proferida el 20 de febrero del 2020, procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, ordenó la notificación de la predicha providencia al extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 290 y S.S *ibídem*.

En lo pertinente sea del caso señalar que la notificación a la parte demandada se surtió de la siguiente manera, el demandado ROIMAN ALEXIS RENZA CARDONA, fue notificado por aviso conforme a lo establecido por el artículo 292 del C.G.P. (fol. 23-28).

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:

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que la suscrita 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

---

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

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 y abordando de plano el caso *sub examine* tenemos que no existe asomo de duda frente a la existencia del contrato de arrendamiento<sup>2</sup> suscrito por la sociedad **UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.** (arrendadora) y el señor **ROIMAN ALEXIS RENZA CARDONA** (arrendatario) en tanto fue allegado con la demanda copia autentica de dicho contrato y obra en cuaderno principal del expediente contentivo de este proceso. 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>.

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 diciembre del 2019, enero y febrero del 2020 y las que se siguieron generando en el transcurso del proceso, con un canon de arrendamiento de \$1.000.000, razón esta, 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 98 B No. 48 – 127 Apartamento 311 Torre 1 Conjunto residencial Santa Ana etapa 1 del municipio 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.

---

<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.

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.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito entre **UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.** en su calidad de arrendadora y **ROIMAN ALEXIS RENZA CARDONA** (arrendatario) celebrado a partir del 09 de enero del 2019, consistente en un inmueble ubicado en la Carrera 98 B No. 48 – 127 Apartamento 311 Torre 1 Conjunto residencial Santa Ana etapa 1 del municipio de Cali-Valle del Cauca.

**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 \$720.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA