SENTENCIA No. 052
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, nueve (9) de marzo de dos mil veintidós (2022)
Radicación**:**760014003005-2021-00794-00

I. OBJETO DEL PRONUNICIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por **LILIANA CATACHUNGA MARTIN,** quien actúa a través de apoderado judicial, contra **GERARDO ANTONIO BUENO TOBON.**

II. ANTECEDENTES

Se pretende por la parte actora obtener la declaración de terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado, respecto de un bien inmueble ubicado en la Carrera 1N No. 30-67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; y la consecuencial restitución del referido bien. Además, la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

Se fundamentan dichas pretensiones en los hechos que a continuación se compendian:

Que la señora **LILIANA CATACHUNGA MARTIN,** como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 2 de agosto de 2019 un contrato de arrendamiento con el demandado **GERARDO ANTONIO BUENO TOBON** como arrendatario sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 1N No. 30-67 de la actual nomenclatura de Cali.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses, pactándose la suma de $4.000.000 más IVA, valor a cancelar entre los días 5 días calendarios de cada mes por anticipado.

Manifestó que el demandado incumplió la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo: Saldo del canon de arrendamiento de julio de 2021 por valor de $3.556.550, canon de arrendamiento de agosto de 2021 por $4.760.000, canon de arrendamiento de septiembre de 2021 por $4.760.000.

III. PRETENSIONES:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas y que como consecuencia se disponga la entrega del bien dado en tenencia.

IV. TRÁMITE PROCESAL:

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 11 de noviembre de 2021, ordenándose la notificación personal del demandado en la forma indicada en los artículos 290 a 293 del C.G.P, y/o Decreto 806 de 2020.

La notificación del auto admisorio de la demanda, a la parte demandada se surtió a través del envío vía correo electrónico de la respectiva comunicación en los términos del Decreto 806 de 2020, siendo debidamente agotada el día 29 de enero de 2022, sin que con posterioridad a dicha fecha, la demandada propusiera excepción alguna en defensa de sus intereses, venciendo a consecuencia el plazo con que contaba para ello.

V CONSIDERACIONES

Se observa que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídica procesal no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

Inicialmente y como quiera que dentro del presente proceso se expresó que el contrato celebrado entre las partes fue escrito tenemos que la ley 820 de 2003 en su artículo 3º define las formas de contrato de la siguiente manera: "*El contrato de arrendamiento para vivienda urbana* ***puede ser verbal o escrito*****"** … (Se resalta). Es decir, cualquiera de las dos modalidades que se emplee es perfectamente válida para iniciar a través de la vía judicial la restitución del bien dado en arrendamiento.

Igualmente, debe manifestarse que la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, como una de las condiciones de la acción que es, se encuentra radicada en la parte interviniente en este debate procesal, toda vez que del contrato de arrendamiento se constata que la señora **LILIANA CATACHUNGA MARTIN,** en calidad de arrendatario.

El proceso de Restitución del Inmueble arrendado fue establecido por el legislador procesal a fin de que, a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzadamente la entrega del inmueble cedido a título de arrendamiento.

Para que pueda adelantarse airosamente dicho proceso, debe la parte accionante arrendadora acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 1602 del Código Civil, los contratos válida y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

Por tal razón, para solicitar la terminación de un contrato de arrendamiento y la consecuencial entrega o restitución del bien objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada una o varias de las causas o motivos consagrados en la normatividad que regula la materia.

Cuando se aduce como causal para deprecar la terminación de la convención tenencial, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento o la falta de pago de los mismos, por tratarse dicha causal de un hecho negativo afirmado por la parte arrendadora y por ende tener el carácter de una negación indefinida, no requiere de ser probada por aquella, pero si el arrendatario quiere exonerarse de los efectos de dicha afirmación, recae sobre él la carga de demostrar lo contrario.

En el presente proceso se invoca como causal para pedir la terminación del contrato celebrado entre las partes intervinientes dentro del mismo, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas, lo cual no fue desvirtuado en su oportunidad por el demandado, y en tal medida se da aplicación al Artículo 384 numeral 3 que reza *"ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".*

Por lo expuesto, se concluye que, al haber quedado demostrado, con las pruebas documentales allegadas a este proceso, esto es, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, como también la no entrega del inmueble por la parte arrendataria, debe procederse a despachar favorablemente las pretensiones formuladas por la parte demandante.

En armonía con lo anterior, el **Juzgado Quinto Civil Municipal De Cali**, administrando Justicia en nombre del Pueblo y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Arrendamiento celebrado el día 2 de agosto de 2019, entre **LILIANA CATACHUNGA MARTIN,** como arrendador, y **GERARDO ANTONIO BUENO TOBON,** en calidad de arrendatario, respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-58397 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Carrera 1 N No. 30-67 de esta ciudad.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble objeto de este proceso a favor de la señora **LILIANA CATACHUNGA MARTIN.**

TERCERO: De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez a la Secretaria de Gobierno Municipal de Santiago de Cali, para que proceda a realizar la respectiva diligencia de restitución

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de $654.000,oo por concepto de agencias en derecho.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior ordenase el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO **Nro.041** DE HOY **10 DE MARZO DE 2022** NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

MARIA DEL MAR IBARGUEN PAZ
SECRETARIA

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.
JUEZ
02

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **af734731d83017513091f45fc3abb9b2d75f95ddc300a797128b2da8fd51c2f6**
Documento generado en 09/03/2022 03:04:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica