



SENTENCIA No.151
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, primero (01) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicación: 760014003005-2022-00291-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por **FABIO NEBARDO PAEZ MURCIA**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **LUIS ARMANDO ORJUELA LAVERDE y VICTORIA EUGENIA GÓMEZ RAYO**

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 CALLE 28 No. 96-55 CASA 52 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL LILI 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 el señor **FABIO NEBARDO PAEZ MURCIA**, como arrendador celebró mediante documento privado de fecha agosto 08 de 2015 un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con las demandados **LUIS ARMANDO ORJUELA LAVERDE y VICTORIA EUGENIA GÓMEZ RAYO** como arrendataria sobre el bien inmueble ubicado en CALLE 28 No. 96-55 CASA 52 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL LILI.

Que el canon mensual estipulado inicialmente en el citado contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la CALLE 28 No. 96-55 CASA 52 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL LILI, fue por la suma de \$930.000,00 M/Cte., valor a cancelar dentro de los 5 días de cada periodo contractual.

Manifestó que la demandada incumplió la cláusula decima segunda y decima tercera del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo el valor de CINCO MILLONES

SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS (\$5.739.600)
M/C. por cánones de arrendamiento.

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.

IV. TRÁMITE PROCESAL:

Teniendo en cuenta que la demanda reunía los requisitos formales se profirió auto admisorio el día 05 de agosto 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 de los demandados **LUIS ARMANDO ORJUELA LAVERDE** y **VICTORIA EUGENIA GÓMEZ RAYO**, se surtió conforme lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 806 del 2020 (hoy ley 2213 de 2022) en los correos electrónicos vickygra@hotmail.com y armandorjuela@hotmail.com el 11 de julio de 2022, sin que dentro de la oportunidad legal hubiesen formulado medios de defensa algunos.

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 los señores **LUIS ARMANDO ORJUELA LAVERDE** y **VICTORIA EUGENIA GÓMEZ RAYO**, en calidad de arrendatarios.

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 forzosamente la entrega del inmueble cedido a título de arrendamiento.

Para que pueda adelantarse airoosamente 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 válidos 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,

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el Contrato de Arrendamiento celebrado el día 08 de agosto de 2015, entre **FABIO NEBARDO PAEZ MURCIA**, como arrendador, y **LUIS ARMANDO ORJUELA LAVERDE** y **VICTORIA EUGENIA GÓMEZ RAYO**, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-747240 de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la CALLE 28 No. 96-55 CASA 52 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DEL LILI, 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 del señor **FABIO NEBARDO PAEZ MURCIA**.

REFERENCIA: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARINO NAVARRO CARDONA
DEMANDADO: JEYNER ALONSO LASSO CABAL.
RADICACIÓN: 2021-00520-00

TERCERO: De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez los JUZGADOS 36 o 37 CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, para que a través de la DIRECCIÓN SECCIONAL OFICINA JUDICIAL ofjudicialcali@cendoj.ramajudicial.gov.co direccionese al funcionario que dentro de sus facultades designe, 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 \$471.730.00 por concepto de agencias en derecho.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior ordenase el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.
JUEZ

04

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Cali - Valle Del Cauca

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
EN ESTADO Nro.126 DE HOY 02/08/2022
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO
DEL AUTO QUE ANTECEDE.

ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS
Secretaria

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: **6ad10ba00147cb378c03aaa5cfa182b11f177348bc9aa3abeb6432d41625246**

Documento generado en 01/08/2022 03:29:17 PM

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