



## **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Sentencia Verbal No. 206

Santiago de Cali, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

### **I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, citado en la referencia.

### **II. ANTECEDENTES**

Del expediente y del compendio fáctico vertido en el escrito de demanda, se extraen como hechos relevantes los siguientes:

**2.1.-** Que entre la sociedad PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. en calidad de arrendador, y la señora CLAUDIA PATRICIA LERMA como arrendataria, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre un bien inmueble ubicado en la Carrera 1 F C No. 68 – 34 APTO 201 ED CARDENAS P.H., nomenclatura física Carrera 1 F C 68-34 Barrio La Rivera II de esta ciudad, mismo en el cual se pactó inicialmente un periodo de duración de un (1) año contado desde el 1/01/2020.

**2.2.-** Que, en razón al contrato celebrado, la citada en precedencia como arrendataria, se comprometió al pago de un canon mensual por valor de seiscientos noventa mil pesos (\$690.000, 00), pagaderos dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual, sujetos a incremento anual de acuerdo al IPC.

Obligación esta que según manifiesta la arrendadora demandante, se encuentra incumplida encontrándose la arrendataria en mora de pagar la suma de \$468.031 pesos M/CTE, por concepto de saldo de canon de arrendamiento a partir del 5 de junio de 2022.

Así y siendo el incumplimiento en el pago de la mensualidad desde la fecha antes indicada la causa generatriz de la presente demanda, pretende la demandante que a través de esta vía judicial se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado y se ordene la entrega del bien inmueble objeto del mismo, más las costas procesales que se causen.

### **III. TRÁMITE PROCESAL:**

**3.1.-** Correspondió a este despacho conocer del presente proceso, quien mediante providencia proferida el veintidós (22) de agosto de 2022, procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General.

En dicho sentido, tenemos que la notificación de la demandada se agotó con la remisión del auto admisorio y su entrega efectiva, a través del correo electrónico [lermaclaudia2428@gmail.com](mailto:lermaclaudia2428@gmail.com), de conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio de 2022; la cual estableció la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020, sin que dentro del término de traslado manifestara oposición alguna frente a los hechos y pretensiones de la demanda, 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,

### **IV CONSIDERACIONES**

**4.1.-** Sea lo primero subrayar que se denota en la presente controversia el cumplimiento de los presupuestos procesales, como que este despacho 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 siendo para el caso en concreto la sociedad PRIVADA DE ALQUILER S.A.S., y la señora CLAUDIA PATRICIA LERMA como arrendataria, lo que en definitiva permite resolver el fondo del litigio.

**4.2.-** 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 airesamente 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 de este, 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 estos, 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, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2022, hasta el momento de la presentación de la demanda, lo cual no fue desvirtuado en su oportunidad por la demandada.

Así y como quiera que la demandada desplegó una actitud totalmente silente, en tanto, una vez notificado no expuso argumento alguno que desvirtuó o controvierta la pretensión del aquí demandante, surge evidente que habrá de resolverse positivamente la terminación y restitución deprecada conforme lo indica el numeral 3° del artículo 384 del CGP, pues las pruebas obrantes en el dossier son suficientes para zanjar cualquier discusión sobre la efectiva celebración del contrato aludido, además de la validez de la causal invocada para su terminación.

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, entre la sociedad PRIVADA DE ALQUILER S.A.S., en calidad de arrendador, y la señora CLAUDIA PATRICIA LERMA como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 1 F C No. 68 – 34 APTO 201 ED CARDENAS P.H., Barrio La Rivera 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.

REFERENCIA. VERBAL RESTITUCIÓN DE INM.  
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S.  
DEMANDADA: CLAUDIA PATRICA LERMA  
RADICACIÓN: 76001400300520220047700  
UBICACIÓN: 05. PROCESOS DIGITALIZADOS – RESTITUCION DE INM.  
SENTENCIA No.206

**TERCERO:** De no restituirse el inmueble en el término concedido, se comisiona de una vez a los Juzgados Civiles Municipales de Cali (37 y 38) creados para la ejecución de despachos comisorios, en quien por reparto se asignará la competencia para la respectiva diligencia de restitución.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y en ellas inclúyase la suma de \$630.000,00 por concepto de agencias en derecho.

**QUINTO:** Concluida la respectiva actuación, **ARCHIVAR** el presente proceso.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.**

**Juez**

03

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO Nro. **160** DE HOY **20/09/2022**  
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO  
DEL AUTO QUE ANTECEDE.

ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS  
Secretaria.

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: **26290bfb3e7952869dacc22ae4027fac27ae5a075013eefea91b02585b9d9165**

Documento generado en 19/09/2022 03:14:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**