



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2.021)

SENTENCIA VERBAL No. 425

REF: VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DTE: UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.
DDO: JOHN ALEXANDER MAZORRA BOLAÑOS
RAD: 2020-00425-00

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 las personas Unisa Unión Inmobiliaria S.A. en calidad de arrendador, y John Alexander Mazorra Bolaños como arrendatario, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre un bien inmueble ubicado en la Carrera 22A # 12-28 barrio Junín de esta ciudad, mismo en el cual se pactó inicialmente un periodo de duración de un (1) años contado desde el 1º de septiembre de 2012, sujeto a prorrogas.

2.2.- Que en razón al contrato celebrado, el citado en precedencia como arrendatario, se comprometió al pago de un canon mensual por valor de seiscientos veinte mil pesos (\$620.000.00), 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 los siguientes cánones de arrendamiento:

- \$ 623.407 correspondientes al mes de mayo de 2020.
- \$ 813.863 correspondientes al mes de junio de 2020.
- \$ 813.863 correspondientes al mes de julio de 2020.

- \$ 813.863 correspondientes al mes de agosto de 2020.
- \$ 844.790 correspondientes al mes de septiembre de 2020.
- \$ 844.790 correspondientes al mes de octubre de 2020.

Así y siendo el incumplimiento en el pago de las mensualidades anteriormente detalladas la causa generatriz de la presente demanda, pretende el 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 (02) de septiembre de 2020, procedió a admitirlo por encontrarlo ajustado a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, y teniendo de presente que desde la presentación de la demanda se acreditó el envío de la misma al extremo demandado, se le requirió a la actora para que procediera con la remisión del auto admisorio a través del mismo conducto de notificación al que fue remitida la demanda en los términos del artículo 6° del Decreto 806 de 2020.

En dicho sentido, tenemos que la notificación del demandado se agotó con la remisión del auto admisorio y su entrega efectiva acreditada por la plataforma Certimail, a través del correo electrónico mazorra06@hotmail.com en fecha 18 de diciembre 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. 6°, y 28 núm. 7° 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 Unisa Inmobiliaria S.A., y como arrendatario el señor John

Alexander Mazorra Bolaños, 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 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 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 mayo de 2020, hasta el momento de presentación de la demanda, lo cual no fue desvirtuado en su oportunidad por la demandada.

Así y como quiera que el demandado desplegó una actitud totalmente silente, en tanto, una vez notificado no expuso argumento alguno que desvirtué 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 valides 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 las personas Unisa Unión Inmobiliaria S.A. en calidad de

arrendador, y John Alexander Mazorra Bolaños como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 22A # 12-28 barrio Junín 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.

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 \$908.526.00 por concepto de agencias en derecho.

QUINTO: REALIZADO lo anterior, ARCHIVAR el presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.

Juez

01

Firmado Por:

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNANDEZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 005 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **cc822022ba5cfe854efb265f2e6dd4fbaed762cae80a1b9b28acd870564e67d6**

Documento generado en 11/03/2021 01:50:41 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

