



## SENTENCIA No. 012

### JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, cuatro (04) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 760014003005-2021-00829-00

#### I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar el fallo dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por **CONTINENTAL DE BIENES - BIENCO S.A.S INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de **NANCY TOBAR NARVÁEZ**.

#### 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 1 A OESTE No. 6-10, APTO 1001, Parqueadero Numero 99 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 **CONTINENTAL DE BIENES - BIENCO S.A.S INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, como arrendadora celebró mediante documento privado de fecha 15 de abril de 2011 un contrato de arrendamiento con la demandada **NANCY TOBAR NARVÁEZ** como arrendataria sobre el bien inmueble ubicado en la CARRERA 1 A OESTE No. 6-10, APTO 1001, Parqueadero Numero 99 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

Que el canon mensual estipulado inicialmente en el citado contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en la CARRERA 1 A OESTE No. 6-10, APTO 1001, Parqueadero Numero 99 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, fue por la suma de \$1.009.000 M/Cte., valor a cancelar entre los días 5 días calendarios de cada mes por anticipado.

Manifestó que la demandada incumplió la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo el valor de un millón cuatrocientos ocho mil trescientos setenta y tres pesos (\$1.408.373) M/C por concepto de cánones de arrendamiento y seiscientos setenta y nueve mil (679.000) por concepto de cuotas de administración.

### 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 demandada **NANCY TOBAR NARVÁEZ**, se notificó de conformidad con el artículo 8 del decreto 806 de 2020, el día 13 de diciembre de 2021, sin que dentro de la oportunidad legal hubiese 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 la señora **NANCY TOBAR NARVÁEZ**, en calidad de arrendataria.

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 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 15 de abril de 2011, entre **CONTINENTAL DE BIENES - BIENCO S.A.S INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, como arrendador, y **NANCY TOBAR NARVÁEZ**, en calidad de arrendataria, respecto del inmueble, ubicado en la CARRERA 1 A OESTE No. 6-10, APTO 1001, Parqueadero Numero 99 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

**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 **CONTINENTAL DE BIENES - BIENCO S.A.S INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**.

REFERENCIA. VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INM.  
DEMANDANTE. CONTINENTAL DE BIENES - BIENCO SAS INC  
hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS  
DEMANDADA. NANCY TOBAR NARVÁEZ  
RADICADO. 760014003005-2021-00829-00  
UBICADO. 05. PROCESOS DIGITALIZADOS – PROCESOS RESTITUCIÓN DE INM.

**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 \$400.000.00 por concepto de agencias en derecho.

**QUINTO:** CUMPLIDO lo anterior ordenase el archivo del expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ.**  
**JUEZ**

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
EN ESTADO Nro. 018 DE HOY 07 DE  
FEBRERO DE 2022 NOTIFICO A LAS  
PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE  
ANTECEDE.  
MARIA DEL MAR IBARGUEN PAZ  
SECRETARIA

05

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: 3ccfe140390f4538aa1284de85298a9f2ed17ece3ce6720aa6ebb6367a5327c1

Documento generado en 04/02/2022 03:19:32 PM

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