

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL



RAMA JUDICIAL
CALI - VALLE

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: JANETH ARANDA PINO
DEMANDADO: LUIS JAVIER MARINES GUERRA
RADICACIÓN: 2022-214 (01/04/2022)

SENTENCIA NÚMERO No. 154

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

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

La señora JANETH ARANDA PINO, mayor de edad y vecina de Cali, actuando a través de apoderado judicial, ha instaurado en este Despacho demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, contra LUIS JAVIER MARINES GUERRA, mayor de edad y vecino de Cali, quien ocupa el inmueble ubicado en la carrera 9 No. 15-53 local 103 Torre A del Centro Comercial Petecuy de la ciudad de Cali.

Presenta como prueba de la relación contractual contrato de local comercial, celebrado el 7 de diciembre de 2019.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Mediante documento privado de fecha 7 de diciembre de 2019, se celebró un contrato de arrendamiento con el demandado sobre el inmueble ubicado en la carrera 9 No. 15-53 local 103 Centro Comercial Petecuy. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año contado a partir del 7 de diciembre de 2019, el arrendatario se obligó a pagar por el canon de arrendamiento la suma de \$1.000.000.00, pago que debía efectuarse anticipadamente, dentro de los 5 días de cada mensualidad. El contrato de arrendamiento no tuvo prórroga ya que cinco meses antes de su cumplimiento, el 7 de diciembre de 2020, el arrendador solicitó al arrendatario terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento y falta de pago de la administración del edificio. El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2020, dejando un saldo por pagar por valor de \$2.768.000.00 toda vez que el demandado desde el mes de junio de 2020 realizaba abonos parciales a los cánones generados mes a mes en el año 2020. El demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2021, enero y febrero de 2022, cada canon por valor de \$1.000.000.00.

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio número 1085 del 27 de abril de 2022 de ella se corrió traslado al demandado, de conformidad con el artículo 391 del Código General del Proceso.

El demandado LUIS JAVIER MARINES GUERRA, se tuvo por notificado de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, a partir del 23 de mayo de 2022, quien guardó silencio.

Surtidas todas y cada una de las actuaciones y etapas que ha previsto nuestra ley adjetiva para rituar el procedimiento verbal y no observando este Despacho causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado, se procede a resolver el fondo de esta litis y para ello se tiene en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES:

Debido al lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la cuantía estimada en el valor de los cánones de arrendamiento de un año; éste Despacho es competente para conocer de esta acción de Restitución.

De igual forma la demanda incoada reúne los requisitos establecidos por la ley adjetiva para su admisión. (Artículos 82 y 384 del Código General del Proceso).

La parte demandante es una persona natural, quien actuó a través de apoderado judicial, la parte demandada son dos personas naturales, quienes se notificaron de manera personal.

De lo anterior se concluye que se encuentran reunidos los presupuestos procesales pregonados por la Jurisprudencia Nacional como elementos indispensables para la correcta integración de la litis.

EXISTENCIA DEL CONTRATO:

Establece el artículo 384 del Código General del Proceso la posibilidad de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, tratándose de un contrato consensual la ley no exige solemnidad alguna para su configuración, basta que ambas partes convengan en la concesión del goce de una cosa y el precio determinado por el disfrute de éste. Cabe anotar la diferencia entre dos aspectos: El primero de los cuales se perfecciona por el simple acuerdo (verbal o escrito) acerca del objeto o cosa y sobre el disfrute de éste, otro aspecto se refiere a la prueba o instrumento empleado por la parte para evidenciar la existencia de aquél en el proceso.

Con la demanda se acompañó contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado el día 7 de diciembre de 2019. Documento que no fuera tachado de falso por la contraparte y que por demás reúnen las exigencias de los artículos 384 del Código General del Proceso, 1973 y siguientes del Código Civil y artículo 3 de la ley 820 de 2003.

Las partes contendientes, han acreditado sus calidades (arrendador demandante) (arrendatario demandado) predicándose en consecuencia su legitimación (activa y pasiva) para intervenir en éste proceso, ya que ha demostrado su interés derivados de la relación adjetiva que en ésta litis se ha trabado.

Pretende la parte actora se declare la terminación del contrato en mención, pues los arrendatarios no han cancelado los cánones de arrendamiento correspondiente desde el mes de julio de 2021, causal que no fue desvirtuada, sin existir prueba alguna del pago de los cánones aducidos.

Probada la causal aludida (art. 22 numeral 1 de la ley 820 de 2003) por la parte demandante, correspondía a la demandada probar su pago o enervar la acción, hecho este que no se verificó en el proceso, así las cosas, las pretensiones de la parte actora deben despacharse en forma favorable.

En razón de las anteriores consideraciones, el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL de SANTIAGO DE CALI, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JANETH ARANDA PINO, como Arrendadora y LUIS JAVIER MARINES GUERRA como arrendatario.

SEGUNDO: ORDENASE al arrendatario LUIS JAVIER MARINES GUERRA, a restituir el inmueble detallado al comienzo de éste fallo a la señora JANETH ARANDA PINO.

Se le advierte que de no hacerlo en el término de tres (3) días serán lanzados.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte demandada, en favor de la parte demandante.

CUARTO: Para efecto de la liquidación de costas a que fuera condenada la parte demandada, FIJANSE como agencias en derecho la suma de \$1'400.000.00 moneda corriente, conforme lo disponen los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE


MAURICIO GARCES VASQUEZ
Juez

cvt

<p>JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI</p> <p>NOTIFICACION POR ESTADO</p> <p>En estado N° <u>113</u> de hoy, notifico el auto que antecede.</p> <p>Santiago de Cali, <u>25 de julio de 2022</u></p> <p>_____ CAROLINA VALENCIA TEJEDA SECRETARIA</p>
