

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
 DEMANDANTE: MARIA LESSIE NARVAEZ C.C. 31.260.345
 DEMANDADO: GLORIA STEFHANY LOPEZ C.C. 1.005.863.400
 GUSTAVO OSPINA GAMBOA C.C. 16.667.997
 RADICACIÓN: 760014003006 **2022 00177 00**

SENTENCIA No. 173

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, doce (12) de agosto de dos mil veintidós (2022)

La señora MARIA LESSIE NARVAEZ mayor de edad y vecino de Cali, actuando a través de apoderado judicial, ha instaurado demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra de los señores GLORIA STEFHANY LOPEZ y GUSTAVO OSPINA GAMBOA, de las mismas condiciones civiles, con domicilio principal en Cali, para conseguir la restitución del inmueble Aparta-estudio 101 ubicado en la carrera 2C # 63 – 01 Barrio la Rivera de esta ciudad.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Que, entre MARIA LESSIE NARVAEZ, en calidad de arrendadora y GLORIA STEFHANY LOPEZ y GUSTAVO OSPINA GAMBOA, en calidad de arrendatarios suscribieron contrato de arrendamiento por un año contado desde el 14 de Julio de 2011 a 13 de Julio de 2022, cuyo canon mensual de arrendo equivale a la suma de SEIS CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/Cte. (\$650.000 PESOS M/cte.), a través del cual entregó el inmueble aparta-estudio 101, ubicado en la Carrera 2C No. 63 – 01, con área de 42 metros cuadrados, con linderos contenidos en la escritura pública 876 de 19 de Julio de 1977 de la Notaria 6 del Circulo de Cali.

Así mismo, las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/Cte. (\$650.000 PESOS M/cte.), los cuales al tenor literal del contrato de arrendamiento deberían ser cancelados los primeros cinco días de cada periodo en la residencia del arrendador. Los demandados incumplieron las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento, de pagar el canon de arrendamiento dentro de los periodos convenidos y en efecto los demandados adeudan los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2021, enero, febrero y marzo de 2022, hasta el momento de la presentación de esta demanda y que conforme a las cláusulas sexta y séptima del contrato, se indicó que la falta de pago del canon de arrendamiento da derecho al arrendador para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y Decreto 3130 de 2003.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue inadmitida mediante auto interlocutorio número 832 del 28 de marzo de 2022, siendo subsanada en debida forma por lo cual se admitió mediante providencia número 1084 del 27 de abril de 2022, de conformidad con los artículos 82, 83, 84 y 384 Código General del Proceso, ordenando también la notificación a la parte demandada.

Los demandados señores GLORIA STEFHANY LOPEZ y GUSTAVO OSPINA GAMBOA, se tuvieron por notificados al tenor de lo indicado por el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, mediante providencia número 2220 del 22 de julio de 2022; guardando silencio y mucho menos cumplir con lo estipulado en el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del Código General del Proceso.

Surtidas todas y cada una de las actuaciones y etapas que ha previsto nuestra ley adjetiva para rituar el procedimiento abreviado 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 tienen en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Debido al lugar donde se encuentra en bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la cuantía estimada en el valor actual de los cánones de arrendamiento de aproximadamente un (1) año, este 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, 83, 84 y 384 del Código General del Proceso).

El demandante es una persona natural, cuya existencia, identidad y mayoría de edad se señalaron en la demanda y su apoderado judicial debidamente acreditado ante el Consejo Superior de la Judicatura, los demandados son personas naturales, a quienes se tuvo por notificados al tenor de lo indicado por el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, cuya existencia, identidad y mayoría de edad se señalaron en el expediente, presumiéndose por ende su capacidad para ser parte, igualmente el apoderado de la parte demandante se encuentra debidamente acreditado ante el Consejo Superior de la Judicatura. 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 ésta. 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.

Presenta como prueba de la relación contractual y de que existió el contrato de arrendamiento, pactado por el término de un (1) año, a partir del 14 de julio de 2011, y como canon mensual \$650.000= Mcte, encontrando reunidas las exigencias consagradas en el artículo 384 del Código General del Proceso, artículo 1973 y siguientes del Código Civil, el artículo 3 de la ley 820 de 2003, toda vez que se determina el contrato, se especifica el bien inmueble y su precio o canon mensual convenido.

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

Pretende la parte actora se declare la terminación del contrato en mención, por cuanto el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento desde el 05 de octubre de 2021, causal que no fue desvirtuada.

El proceso de Restitución del Inmueble arrendado fue establecido por el legislador a fin de que, a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener la entrega del inmueble cedido a título de arrendamiento.

Para que pueda adelantarse aiosamente 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 artículo 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 por causas legales.

Como quiera que en el caso se aduce como causal para deprecar la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2021, lo que generó la necesidad de requerir a sus ocupantes para la restitución del inmueble.

Así pues, el arrendador puede exigirle a su arrendatario, la devolución del inmueble, por tal motivo los sucesos anotadas en el libelo inicial para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandada y entrega del bien arrendado, son de recibo.

Probada la obligación por la parte demandante, dentro del ordenamiento civil de la disposición solicitada, correspondía a la demandada desvirtuar la mora endilgada o enervar la acción, hechos estos que no se verificaron en el proceso, así las cosas, las pretensiones de la parte actora deben despacharse en forma favorable.

DE ACUERDO A LO ANTERIOR, EL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de Arrendamiento celebrado el 14 de julio de 2011, suscrito entre la señora MARIA LESSIE NARVAEZ, en calidad de arrendadora y GLORIA STEFHANY LOPEZ y GUSTAVO OSPINA GAMBOA, en calidad de coarrendatarios, del inmueble Aparta-estudio 101 ubicado en la carrera 2C # 63 – 01 Barrio la Rivera de la ciudad.

SEGUNDO: ORDENASE a los arrendatarios GLORIA STEFHANY LOPEZ y GUSTAVO OSPINA GAMBOA a restituir el inmueble detallado en éste fallo a la entidad arrendadora señora MARIA LESSIE NARVAEZ, Se le advierte que de no hacerlo en el término de tres (3) días será lanzado y/o se procederá a comisionar al **Juzgado Civil Municipal de Conocimiento Exclusivo de los Despachos Comisorios – Reparto de la ciudad** para la práctica de la diligencia de restitución, a quien se libraré el respectivo Despacho Comisorio con los insertos del caso.

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 \$1'200.000.00 moneda corriente, conforme lo dispone el Numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE


MAURICIO GARCÉS VASQUEZ
Juez

FJJH

<p>JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI</p> <p>NOTIFICACION POR ESTADO</p> <p>En estado N° <u>125</u> de hoy, notifico el auto que antecede.</p> <p>Santiago de Cali, <u>16 de agosto de 2022</u></p> <p>_____ CAROLINA VALENCIA TEJEDA SECRETARIA</p>
--

RAD. 2022-177