

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADO: SINDY VANESSA RODRIGUEZ MARMOL

RADICACION: 760014003007202100765-00

SENTENCIA No. 20- 2022

Santiago de Cali, tres (3) de mayo de abril del dos mil veintidós (2022)

I.- ASUNTO.-

Teniendo en cuenta que la parte demandada, señora **Sindy Vanessa Rodríguez Mármol** fue notificada de la demanda, mediante correo electrónico “cindyvane02@hotmail.com.”, de conformidad con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, conforme a la constancia expedida por @-entrega, quien dejó fenecer el silencio el término de traslado, sin hacer entrega material del inmueble ni pronunciarse respecto de la demanda, procede el Despacho a dictar sentencia al interior de este proceso de única instancia.

II. RECUENTO PROCESAL

1.- La sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A**, identificada con **NIT 900.127.527-0**, con domicilio principal en Cali (V), representada legalmente por el señor **Leiza Estelli Polanía Tamayori**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 66.847.382 de Cali (V), quien a través de apoderada judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal sumario con citación de la señora **Sindy Vanessa Rodríguez Mármol**, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble de vivienda urbana ubicado en la Calle 28 No.100-36 apto.503, torre 4 conjunto Marbella Barrio Valle del Lili de la ciudad de Cali, se ordene la restitución del inmueble completamente desocupado y en caso de no restituir se lleve a cabo diligencia de entrega.

2.- Fundamenta la demanda en los siguientes hechos que se sintetizan así:

1. La sociedad **UNISA UNION INMOBILIARIA S.A**, en calidad de arrendador, suscribió un contrato de arrendamiento y entregó en calidad de arrendataria a la señora **SINDY VANESSA RODRIGUEZ MARMOL**, el inmueble ubicado en la **CALLE 28 # 100 – 36 APTO 503, TORRE 4 CONJUNTO MARBELLA BARRIO VALLE DEL LILI**, en la ciudad de Cali (V), con destinación **VIVIENDA**, por el término de doce (12) meses que comenzaron a contarse el primero (1°) de febrero de dos mil veinte (2020).

2. En el contrato de arrendamiento la parte demandada se obligó a pagar: • Un canon mensual de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.350.000) durante los primeros doce meses de vigencia, igualmente se obligó a incrementar el canon cada doce meses en un porcentaje igual al autorizado por la ley. • Los servicios públicos domiciliarios.
3. La parte demandada, ha incumplido la CLÁUSULA QUINTA del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo:
 - 3.1. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.381.968).
 - 3.2. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.381.968).
 - 3.3. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2021 por valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.381.968).
4. El canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.381.968).
5. El original del contrato de arrendamiento se está aportando a la demanda ejecutiva que simultáneamente estoy presentando para el cobro de las rentas adeudadas por la demandada, la copia que aquí presento cumple con los requisitos exigidos por el artículo 384, en concordancia con los artículos 244 y siguientes del Código General del Proceso.
6. La parte demandante me ha conferido poder especial para iniciar esta demanda.

Admitida la demanda por auto de fecha 22 de octubre del año 2021, se ordenó la notificación de la demandada, acto que se cumplió , a través de notificación personal , por correo electrónico a la señora **Sindy Vanessa Rodríguez Mármol** "cindyvane02@hotmail.com ", de conformidad con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, conforme a la constancia expedida por @-entrega, quien dejó fenecer el silencio el término de traslado.

III.- CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Reunidos los presupuestos procesales, y sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad, pasa el Despacho a emitir una sentencia de fondo.

Del examen de los denominados por la doctrina y jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes como que este despacho judicial es competente para conocer de este tipo de proceso, en razón de que el bien objeto

de restitución se encuentra ubicado en la ciudad de Cali, sede de este Despacho (art. 28 num. 7 ° C.G.P.) por la cuantía, capacidad para ser parte por ser personas naturales con todas sus facultades legales. Y la procesal porque ha concurrido la parte demandante a través de apoderada judicial. Por último, esta demanda cumple los requisitos formales que de acuerdo a la ley son necesarios para ser apta (arts. 82, 83, 84 *ejusdem*).

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación por activa y la pasiva, para esta clase de asuntos, corresponderá en su orden, al arrendador y el arrendatario, respectivamente, por cuanto se trata de una restitución simple de tenencia de un inmueble destinado exclusivamente a vivienda urbana.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de febrero del 2020 entre la sociedad Unisa Unión Inmobiliaria S.A como arrendadora y Sindy Vanessa Rodríguez Mármol, como arrendataria del bien inmueble vivienda urbano ubicado en la Calle 28 No.100-36 apto.503, torre 4 conjunto Marbella Barrio Valle del Lili , de la ciudad de Cali, de cuyo contenido se extracta que reúne las características exigidas por el artículo 1973 del C.C., ***“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”***

3.- DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 384 del CGP, mediante trámite de este proceso, se ordena la restitución del bien inmueble arrendado.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...”.
(Subrayado y negrilla propio)

-En consecuencia y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que, se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 *ibídem*, ni la

demandada, se pronunció respecto de la demanda. Situación que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.), aunado a la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento planteada por la parte demandante.

IV.- CASO CONCRETO

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento se trajo el documento suscrito el 01 de febrero del 2020, con vigencia de 12 meses, en el que las partes pactaron el pago de \$1.350.000= m/cte, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual. La parte demandada, ha incumplido la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, adeudando los siguientes cánones: Agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2021, cada uno por valor de \$ 1.381.968.00 Mcte. El original del contrato de arrendamiento que fue aportado con la demanda cumple con los requisitos exigidos por el artículo 384, en concordancia con los artículos 244 y siguientes del Código General del Proceso. Finalmente, como se indicó notificada la demandada esta guardó silencio respecto de la demanda y sus pretensiones por lo que resulta de rigor dar aplicación a lo establecido en el artículo 97 del CGP. Por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. para dictar la correspondiente sentencia de lanzamiento, porque además se ha invocado como causal para la terminación unilateral del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.).

Suficientes consideraciones para que el Juzgado Séptimo Civil Municipal 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 de inmueble de vivienda urbana, suscrito por la señora **Sindy Vanessa Rodríguez Mármol**, como arrendataria, relativo al inmueble de vivienda urbana, ubicado en la **CALLE 28 NO.100-36 APTO.503, TORRE 4 CONJUNTO MARBELLA BARRIO VALLE DEL LILI DE LA CIUDAD DE CALI.**

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado señora **Sindy Vanessa Rodríguez Mármol**, como arrendataria, restituir el inmueble referido a la sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A** aquí demandante, al día siguiente de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Disponer que en caso de que la parte demandada incumpla con la restitución del inmueble objeto de este proceso, esta Dependencia Judicial procederá a la entrega a través de los Juzgado Civiles Municipales de Despachos Comisorios de Cali.

CUARTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 400.000.00 M/cte.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ**

Firmado Por:

**Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **290d2ed1f4e2f79476fe0ea01562b75a1fce78a052bd0e17aa44bce5e0b4c4a1**

Documento generado en 03/05/2022 04:29:42 PM

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