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

**REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO**

DEMANDANTE: INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR S.A.S.

DEMANDADO: ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS

RADICACION: 760014003007202200008-00

SENTENCIA No. 21- 2022

Santiago de Cali, Cuatro (4) de mayo de abril del dos mil veintidós (2022)

I.- ASUNTO.-

Teniendo en cuenta que la parte demandada, señora **ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS identificada con la Cédula de ciudadanía No 29.350.937** fue notificada de la demanda, mediante correo electrónico "polita318@hotmail.com. de conformidad con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, conforme a la constancia expedida por EL LIBERTADOR, obrante a folio 08 del expediente digital, quien dejo fenecer el termino, 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 INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR SAS,NIT: 900418352-8 constituida legalmente con domicilio en la ciudad de Cali, representada legalmente por ANA MARIA ESCOBAR BEJARANO, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 31.917.935condomicilio en Cali,), quien a través de apoderada judicial, promueve demanda declarativa de restitución de inmueble, para que previo trámite especial del proceso verbal sumario con citación de la señora ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS identificada con la Cédula de ciudadanía No 29.350.937, se ordene, mediante sentencia, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble ubicado en la CALLE 6 NORTE NO. 2N-36 OFICINA 236 CENTRO PROFESIONAL Y COMERCIAL EL CAMPANARIO de la ciudad de Cali, y consecuentemente 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.-Según documento privado firmado en Cali el día 28 de Septiembre de 2015 y con vigencia a partir de 1 de Octubre del mismo año, INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR SAS., en calidad de ARRENDADOR entregó en arrendamiento a ANA POLONIA HOLGUIN

VIVAS en calidad de ARRENDATARA un inmueble que a continuación describo: DIRECCION: CALLE6 Norte#2N-36 Oficina 236 Centro Profesional y Comercial Campanario de la ciudad de Cali .LINDEROS DESCRITOS EN LA TERCERA CLAUSULA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.-En el contrato a que se refiere el hecho primero, la parte arrendataria se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma mensual de: \$ 231.000, igualmente el pago de Cuota de Administración por \$ 119.000 que deberán ser pagados dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual por anticipado al arrendador o a su orden.

3.-El término de duración del contrato INICIALMENTE fue de 12 meses, iniciando desde el día 1° de Octubre de 2015 y terminando su primera vigencia el 30 de septiembre de 2016.

4.-A la fecha y conforme a los incrementos anuales legales, actualmente el arrendatario se encuentra en mora de pagar las rentas por los meses de Agosto, Septiembre de 2021 por \$ 313.557 cada una y Octubre, Noviembre y Diciembre de 2021 por \$ 328.012 .000 cada una y Cuotas de Administración de Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2021 por \$ 162.000 cada una, La renta actual con los incrementos legales aplicados en las prórrogas del contrato de arrendamiento es por valor de \$ 328.012 y la Cuota de Administración por \$ 162.000

5.- El demandado NO HA DESOCUPADO el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación y entrega del mismo.

Admitida la demanda por auto de fecha 03 de febrero del año 2022, se ordenó la notificación de la demandada, acto que se cumplió, a través de notificación personal, por correo electrónico a la señora ANA POLANIA HOLGUIN VIVAS al correo electrónico polita318@hotmail.com. de conformidad con el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, conforme a la constancia expedida por EL LIBERTADOR , obrante a folio 08 del expediente digital, 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 a funcionar el establecimiento de comercio denominado TECNOCASA S.A.S. INMOBILIARIA.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento celebrado el día 28 de Septiembre del año 2015 entre la sociedad INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR S.A.S. NIT 900418352-8 como arrendadora y la señora ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS, como arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 6 NORTE NO. 2N-36 OFICINA 236 CENTRO PROFESIONAL Y COMERCIAL EL CAMPANARIO de la ciudad de Cali 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 la demandada 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 28 de Septiembre del año 2015 entre la sociedad INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR S.A.S. NIT 900418352-8 como arrendadora y la señora ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS, como arrendataria del inmueble ubicado en la **CALLE 6 NORTE NO. 2N-36 OFICINA 236 CENTRO PROFESIONAL Y COMERCIAL EL CAMPANARIO de la ciudad de Cali**, con vigencia de 12 meses, contados a partir del 1 de octubre del 2015 (Clausula octava) en el que las partes pactaron el pago de \$ 231.000 más IVA, como canon de arrendamiento (Clausula quinta) pagaderos dentro de los cinco primeros días calendario de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador. 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: de Agosto, Septiembre de 2021 por \$ 313.557 cada una y Octubre, Noviembre y Diciembre de 2021 por \$ 328.012 .000 cada una y Cuotas de Administración de Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2021 por \$ 162.000 cada una, La renta actual con los incrementos legales aplicados en las prórrogas del contrato de arrendamiento es por valor de\$ 328.012y la Cuota de Administración por \$ 162.0005.

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 guardo 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 local comercial, suscrito entre la sociedad **INMOBILIARIA ANA MARIA ESCOBAR S.A.S. NIT 900418352-8 como arrendadora y la señora ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS, como arrendataria del inmueble ubicado en la CALLE 6 NORTE NO. 2N-36 OFICINA 236 CENTRO PROFESIONAL Y COMERCIAL EL CAMPANARIO de la ciudad de Cali, de fecha 28 de septiembre del año 2015.**

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado señora **ANA POLONIA HOLGUIN VIVAS**, como arrendataria, restituir el inmueble referido a la sociedad **INMOBILIARIA**

ANA MARIA ESCOBAR S.A.S 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 \$ 314.892.00 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: **4c28109ade26748aed9d348f416e0a0d154c9c36a4bab912314ea5aa3746e6b8**

Documento generado en 04/05/2022 11:11:25 AM

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