REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA No. 33
Santiago de Cali, veintitrés (23) de septiembre del dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
DEMANDANTE: NATALIA RESTREPO SALAMANCA
DEMANDADO: LINA MARÍA VILLA y CARLOS ANDRÉS MENDOZA
RADICACION: 76001400300720210067 5-00

Se encuentra al Despacho el presente proceso Verbal de minina Cuantía instaurado por NATALIA RESTREPO SALAMANCA. en contra de LINA MARÍA VILLA y CARLOS ANDRÉS MENDOZA en procura de que dicte sentencia favorable respecto de las siguientes pretensiones:

1.DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, consistente en el apartamento 201 del bloque B en el Conjunto Residencial Coomepal, carrera 47 # 14C-57 B/ Las Granjas comuna 10 de Santiago de Cali (Valle del Cauca), de posesión de mi poderdante y propiedad de la señora DORA GOMEZ, celebrado el día 05 de julio de 2019 por el término de 1 año, por incumplimiento de los cánones de arrendamiento pactados de agosto de 2020 parcialmente, septiembre de 2020 parcialmente, abril de 2021 y mayo de 2021; y las cuota de administración desde el mes de enero de 2020 hasta mayo de 2021 con sus respectivos intereses según certificado de deuda expedido por la contadora pública del conjunto residencial.

2.CONDENAR a los señores demandados LINA MARÍA VILLA y CARLOS ANDRÉS MENDOZA, identificados con las cédulas de ciudadanías No. 66.907.670 y 94.447.451, respectivamente en sus calidades de arrendatarios a RESTITUIR el inmueble consistente el apartamento 201 del bloque B en el Conjunto Residencial Coomepal, carrera 47 # 14C-57 B/ Las Granjas comuna 10 de Santiago de Cali (Valle del Cauca) en las mismas condiciones en las que lo recibieron.

3.ORDENAR no escuchar a los demandados durante el transcurso del proceso mientras no se consignen el valor de los cánones de arrendamientos y cuotas de administración adeudados con sus respectivos intereses, los cuales corresponden a TRES MILLONE CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA LEGAL COLOMBIANA ($3.438.949.oo) y los que se causen al

momento verificación de su pago o hasta que se origine la restitución provisional, de conformidad al num. 4 del art. 384 del CGP.

4.- DECRETAR, desde la admisión de la demanda, el EMBARGO y SECUESTRO de los bien muebles susceptibles de embargo en cabeza de los demandados que se hallen en dicho apartamento en el momento de la restitución provisional, aplicándose el inc. 4 del decreto 806 de 2020.

5.CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas procesales, incluidas las agencias en derecho.

I.- RECUENTO PROCESAL

1.- La señora **Natalia Restrepo Salamanca**, a través de apoderado judicial, promueve demanda (16 de septiembre del 2021) para que previo trámite especial del proceso verbal sumario con citación de los señores **Lina María Villa y Carlos Andres Mendoza**, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble de vivienda urbana ubicado en la carrera 47 # 14C-57 B/ Las Granjas comuna 10 de Santiago de Cali (Valle del Cauca).

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

2.1-Entre la señora RESTREPO SALAMANCA y los demandados se suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana el 05 de julio de 2019 del apartamento 201 del bloque B en el CONJUNTO RESIDENCIAL COOMOEPAL PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la carrera 47 # 14C-57 B/ Las Granjas comuna 10 de Santiago de Cali (Valle del Cauca), el cual ha sido incumplido por parte de los arrendatarios, requiriéndose en varias oportunidades, sin que estos hayan desocupado dicho apartamento.

2.2.- Los cánones de arrendamiento fueron pactados en **CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA** ($400.000.oo) más los gastos de administración de $ 145.000.oo Mcte para un total de $ 545.000.oo a pagarse dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, según la cláusula segunda.

2.3- El incumplimiento consiste en la mora: por concepto de cuota de administración y sus intereses desde el mes de enero de 2020 hasta junio de 2021 según certificado de la contadora del conjunto residencial, salvo los meses de julio y agosto, pues el suscrito tiene conocimiento que se pagaron.

2.4- La cláusula octava del contrato prevé que ante el incumplimiento en mora se podrá exigir judicialmente.

3.- Previa inadmisión por auto de fecha 24 de septiembre del 20221, y una vez subsanada, la demanda fue admitida conforme proveído de fecha 07 de octubre del 2021, ordenando de conformidad con el numeral cuarto y dada la causal de restitución dar aplicación a lo establecido en el numeral 4o del articulo 382 del CGP y a su vez la notificación de los demandados.

4.- Se surtió la notificación a los demandados de conformidad con la constancia obrante a folio 21 del expediente digital, a través de Servientrega, conforme al decreto legislativo 80 del 2022, en vigencia habiéndose notificando a los demandados debidamente, quienes dejaron fenecer el silencio el término de traslado.

5.- Así las cosas, verificada la actuación del plenario, a folios se aprecia la notificación a los demandados, quienes dentro del término no contestaron ni propusieron excepciones.

II. CONSIDERACIONES

2.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.-

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales exigidos por la Ley para el normal y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes. Por la naturaleza, cuantía y domicilio de las partes este Despacho es competente para conocer de la demanda impetrada, existe además suficiente capacidad procesal y el libelo cumple las condiciones de ley.

Con la demanda se acompañó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, el cual no fue tachado de falso, constituyendo plena prueba de la relación contractual.

Enseña el numeral 3º del Art. 384 del C.G.P. que, cuando la parte demandada no se oponga a la demanda, ni proponga excepciones, se dictará sentencia de lanzamiento siempre que aparezca prueba del contrato.

2.2.- DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. -

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 apoderado 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*).

2.3.- 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 05 de julio del 2019 entre Natalia Restrepo Salamanca como arrendadora y Lina María Villa y Carlos Andrés Mendoza como arrendatarios. 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."

III.- CASO CONCRETO

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento se trajo el documento suscrito el 05 de julio del 2019, con vigencia de 12 meses, en el que las partes pactaron el pago de ($400.000.oo) más los gastos de administración por la suma de $ 145.000.oo mcte, a pagarse dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, según la cláusula segunda.

Como es bien sabido el asunto que nos ocupa, demanda Restitución de bien Inmueble, se realiza con la finalidad de lograr la restitución un bien arrendado, esta acción permite la culminación del contrato de arriendo.

Los demandados **Lina María Villa y Carlos Andrés Mendoza**, fueron notificandos debidamente en el presente trámite, quienes dejaron fenecer el silencio el término de traslado, (art. 97 C.G.P.). 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.).

Los aludidos presupuestos se cumplen a cabalidad en este caso, puesto que en el proceso obra prueba documental de la relación contractual de arrendamiento del inmueble; los demandados no contestaron la demanda, lo que constituye indicio grave en su contra (art. 97 ibídem) y no hay lugar al decreto de prueba oficiosa, razón por la cual se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte vencida en la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente $500.000.oo Mcte.

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,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, suscrito entre la señora **Natalia Restrepo Salamanca** como arrendadora y los señores **Lina María Villa y Carlos Andrés Mendoza**, en su calidad de arrendatarios y relativo al inmueble de vivienda urbana, ubicado en la carrera 47 # 14C-57 B/ Las Granjas comuna 10 de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Apartamento 201 de la Torre B , CONJUNTO RESIDENCIAL COOMOEPAL PROPIEDAD HORIZONTAL por falta de pago en la renta conforme a lo considerado.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble arriba citado, en un término máximo de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. En caso de no verificarse la restitución en el término referido, se comisiona para la práctica de la diligencia de entrega del inmueble, a quien se le conceden amplias facultades. Líbrese el despacho comisorio del caso con los insertos de ley.

TERCERO: Condenar **en costas procesales** a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a $ 500.000.oo M/cte.

SEXTO: **En firme** el presente proveído y cumplido lo anterior archívese las presentes diligencias previa cancelación de la radicación en los libros respectivos

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: 31c4eb9c7baac3c42ef5478a827ff61e3328d2a60f18cdc19a25da2fd205f213
Documento generado en 23/09/2022 10:34:39 AM

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