



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI.
Santiago de Cali, octubre dieciocho (18) del año dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO(MÍNIMA CUANTÍA)

DEMANDANTE: EDISON FERNANDO CAICEDO MILLÁN

DEMANDADO: JULIÁN ESCOBAR SOTO

RADICACIÓN:760014003007202200534-00

Sentencia No. 39

I.- ASUNTO. -

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso de verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por **EDISON FERNANDO CAICESO MILLAN**, en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado **ESPACIOS INMOBILIARIA GESTION**, en contra de **JULIAN ESCOBAR SOTO**, distinguido con radicación No. 2022-534-00.

Procede el despacho a continuación la sentencia dentro de este proceso Declarativo, verbal de restitución de inmueble arrendado, de mínima cuantía.

II.- ANTECEDENTES.-

Satisfecho el derecho de postulación, deprecia la parte demandante la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, destinado vivienda urbana, el cual se encuentra ubicado en la CALLE 47C NORTE NO. 3 3N -103 APTO 206 de la ciudad de CALI., ello por la incursión de la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en igual sentido peticiona se ordene el Restitucion del inmueble por parte del demandado y que se le condene en las costas del proceso.

Apoya sus pedimentos en la relación fáctica que pasa a indicarse:

PRIMERO: EL(los) señores ESCOBAR SOTO JULIAN en calidad de arrendatario, suscribió el pasado 24 de octubre de 2017 un contrato de arriendo tipo VIVIENDA sobre el inmueble ubicado en la CALLE 47C NORTE NO. 3 3N -103 APTO 206 en CALI. LINDEROS: documento anexo EP NOTARIA 12 DE CALI.

SEGUNDO: Conforme a la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de \$ 800 000 pesos m/cte pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

TERCERO: Así mismo, las partes pactaron en la cláusula NOVENA, que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de 12 MESES, contados a partir del 01 DE

NOVIEMBRE DE 2017y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

CUARTO: De la misma manera, en la cláusula OCTAVA pactaron que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

QUINTO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento; el canon actual de arrendamiento está por la suma de \$906 209pesos m/cte.

SEXTO: El (Los) Arrendatario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, IVA y otros factores al ARRENDADOR desde el mes de 05 DE MAYO DE 2022de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

SEPTIMO: Que, adicional a lo anterior, el ARRENDATARIO no ha realizado entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

OCTAVO:A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

Canon arrendamiento a partir de mayo del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte.

Canon arrendamiento a partir de Junio del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte.

Canon arrendamiento a partir de Julio del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte.

NOVENO: El representante legal de EDISON FERNANDO CAICEDO MILLAN, EDISON FERNANDO CAICEDO MILLAN confiere poder para la prestación de servicio jurídicos a AFIANZADORA NACIONAL S.A., quien, a su vez a través de su representante legal, MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, identificada con C.C. 31.981.998, otorga poder ala suscrita para iniciar la presente acción.

DECIMO: En atención al hecho anterior se debe tener en cuenta que si bien la Ley 2213 de 2022 en el artículo 5, indica que el poder debe venir en mensaje de datos desde el correo electrónico de quien lo otorga, en este caso EDISON FERNANDO CAICEDO MILLAN, el mismo no deroga lo establecido en el artículo 74 del C.G.P, motivo por el cual el poder que se presenta con la presente acción cuenta con la presentación personal.

DECIMO PRIMERO: Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el artículo 245 y numeral 12 del artículo 78 del C.G.P. en concordancia con el artículo 6 del Decreto Ley 2213 de 2022, afirmo y manifiesto que poseo en mi poder la custodia del original de los documentos base de ejecución, esto es, el contrato de arrendamiento que se aporta de manera escaneada, debido a la modalidad de radicación electrónica, se encuentra bajo custodia de la suscrita, en las oficinas de AFIANZADORA NACIONAL S.A., ubicada en la Calle 10 No.4 -47 Piso 10 Edificio Corficolombiana de la ciudad de Cali.

Por auto del día 17 de agosto del 2022,se admitió la demanda y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandador por el término de 10 días, así mismo se ordenó la notificación de forma personal,siendo notificado por de conformidad con lo establecido en la ley 2213 del 2022 Art. 8°, al correo electrónico: jueso69@hotmail.com. tal y como obra en expediente digital a folios (03 a-09) a quien se le corrió traslado por el lapso indicado,

guardando absoluto silencio, tampoco aparece acreditado el pago de los cánones insolutos.

III.- CONSIDERACIONES.-

Están reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal, y competencia. No hay motivo de nulidad que imponga retrotraer lo rituado a etapa anterior, allanada está la vía para el procedimiento de la sentencia, estimatoria o desestimatoria, que en esta instancia ponga punto final a la pendencia que involucra a las partes.

La parte actora solicita la terminación de la relación contractual, y consecuentemente la restitución del inmueble, dado que la pasivana ha pagado la renta de varios períodos. Al plenario se allegó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con las características que a continuación se destacan: Contrato de arrendamiento, escrito, con fecha 24 de octubre del 2017. Arrendador ESPACIOS INMOBILIARIA GESTION (propietario del establecimiento de comercio EDISON FERNANDO CICEDO MILAN C.C. NO. 16279592), ARRENDATARIO JULIAN ESCOBAR SOTO Y COARRENDATARIO TATIANA DEL SOCORRO GALLEGO ARIAS. OBJETO INMUEBLE VIVIENDA URBANA UBICADO EN LA CALLE 47 C NORTE 3N-103 APARTAMENTO 206. VALOR CANON \$ 800.000 (CLAUSULA SEXTA) FORMA DE PAGO ANTICIPADO, INCREMENTOS IPC VENCIDO CADA AÑO DE VIGENCIA DEL CONTRATO, VIGENCIA A PARTIR DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2017.

Es inequívoco que, entre la parte demandante, como arrendadora y demandada, como arrendataria, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, localizado en esta ciudad. El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de convenciones en el artículo 1973 del C. Civil.

Aquel entregó el inmueble al arrendatario y éste lo recibió, obligándose a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma de \$800.000, inicialmente. Igualmente convinieron otras cláusulas como ya se anotó.

La prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente a los autos.

Afirma la parte demandante-arrendadora que la parte demandada-arrendataria no le ha pagado varios cánones de arrendamiento, valga decir: **Canon arrendamiento a partir de mayo del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte. Canon arrendamiento a partir de junio del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte. Canon arrendamiento a partir de Julio del 2022 por valor de \$ 906.209. Mcte.** El principal compromiso de la parte arrendataria a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ella por los arrendadores, es el de cancelar el precio, canon dentro del plazo y en la forma estipulada en el documento. La no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación, habilita sin hesitación a ésta, para hacer cesar inmediatamente los efectos del contrato.

Por tanto, es procedente, dictar sentencia, conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, esto es, aniquilando el acto jurídico celebrado con la consecuencia propia de la terminación por ser un contrato de tracto sucesivo y ordenando consecuentemente la restitución del bien inmueble dado en tenencia por las siguientes razones:

- A) La parte arrendadora presento prueba del contrato de arrendamiento.
- B) El arrendatario no se opuso dentro del término del traslado.
- C) Además de no haberse opuesto, el demandado tampoco podía ser oído, toda vez que no consignó a órdenes del Juzgado la totalidad de los cánones que se dice adeudaba, ni acreditó conforme a la ley que hubiere pagado al arrendador los cánones anunciados como insolutos, ni los causados con posterioridad a la notificación.
- D) No hay razón a juicio de esta juzgadora para decretar pruebas de oficio, en el entendido que el no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración; además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello. Artículo 167 inciso 5 del Código General del Proceso.
- E) La mora en el pago del canon de arrendamiento está comprobada.

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. 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.), el demandado será condenado a pagar las costas del proceso, a favor del demandante, conforme a lo previsto en el artículo 365 del CGP.

IV.- DECISION. -

Sin necesidad de más consideraciones, 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 suscrito entre ESPACIOS INMOBILIARIA GESTION (propietario del establecimiento de comercio EDISON FERNANDO CICEDO MILLAN C.C. NO. 16279592), como ARRENDADOR y el señor JULIAN ESCOBAR SOTO como arrendatario, suscrito el día 24 de octubre de 2017, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 47C NORTE NO. 3 3N - 103 APTO 206 de la ciudad de CALI. LINDEROS: documento anexo EP NOTARIA 12 DE CALI, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo: ORDENAR al arrendatario, demandado de autos, señor JULIAN ESCOBAR SOTO, restituir a su arrendador, el inmueble urbano ubicado en CALLE 47C NORTE NO. 3 3N - 103 APTO 206 de la ciudad de CALI. Cuyos linderos se encuentran contenidos en la E.P. de fecha 29 de diciembre del año 2015, de la notaria 12 del círculo de Cali, alinderado en debida forma, el cual obra en el archivo pdf 01, aportado con el escrito de demanda, y que recibió en arrendamiento.

Tercero: DISPONER que la restitución se haga una vez ejecutoriada esta providencia. **COMISIONAR** en caso de incumplirse esta orden, por secretaría líbrese el Despacho Comisorio.

Quinto: CONDENAR al pago de las costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho, la suma de \$ 200.000.00 Mcte.

Sexto: Notifíquese y cúmplase.

NOTIFIQUESE,

**MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ
ESTADO 19 DE OCTUBRE DEL 2022**

**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: **8f9cdc959e3bdc9effa996a557defccdb8068dc24d97a79a54618d9c298c8e85**

Documento generado en 14/10/2022 05:26:15 PM

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