

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SENTENCIA No 041- 2022

Santiago de Cali, ocho (08) de noviembre del dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE: CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A.

DEMANDADO: ARTURO MARTÍNEZ CANABAL

RADICACION: 760014003007202000616-00

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a proferir fallo que en derecho corresponda dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, de mínima cuantía, adelantado por CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A. contra ARTURO MARTINEZ CANABAL, no sin antes señalar que previamente examinado el proceso no se encuentra irregularidad o vicio alguno que nos impida continuar con el proceso y proferir la presente sentencia anticipada.

II.- SENTENCIA ANTICIPADA

Estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el Juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilito para la definición de la Litis.

En efecto, de conformidad con el artículo 278 ¹del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “Cuando no hubiere pruebas por practicar”,

¹ Artículo 278. Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias. En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al Despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Como quiera entonces, que, en el presente proceso, el Juzgado advierte que no se requiere abrir un debate probatorio distinto o adicional a las pruebas ya recaudadas y aportadas por las partes, surge la obligación de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, previa el siguiente,

III.- ANTECEDENTES-

1. Identificación de las partes

El señor Andrés Mejía Cadavid, en su calidad de depositario provisional y en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A.**, Nit 800019951-9 por conducto de apoderado judicial, promueve demanda declarativa en contra del señor **ARTURO MARTÍNEZ CANABAL. C.C. No. 16.591.295**, respecto del predio inmueble ubicado en la Carrera 41 No. 7-05 Urbanización Militar Edificio “Archinie”, propiedad horizontal apartamento 602 piso No. 6, de Cali con su respectivo garaje simples 47,48 y 49, depósito No. 22 y Terraza Común 2 determinado por los linderos y cabidas especiales en la demanda.

2. Hechos:

El libelo de la demanda, refiere de manera concreta los siguiente de manera sintetizada:

2.1.- La Fiscalía 13 de la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción del derecho de dominio y contra el lavado de activos de la Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de fecha 15 de Junio del 2005 (Radicado 2781E.D), resolvió iniciar trámite de extinción del derecho de dominio sobre el cien por ciento (%100) de las acciones de la Sociedad Grajales S.A., dentro de las cuales se encuentra Consorcio Industrial Internacional S.A., entregando por mandato expreso del art. 5 de la ley 785 de 2022, su administración a la Dirección Nacional de estupefacientes liquidada en el mismo porcentaje incautado del ciento por ciento

2.2.- Que la dirección Nacional de estupefacientes Liquidada, por medio de la Resolución No. 1768 del 26 de noviembre del 2010 designó como depositario Provisional y Representante Legal de los bienes del Grupo Grajales S.A, al Dr. Andrés Mejía Cadavid.

2.3.- La sociedad Activos Especiales S.A.SM, mediante la ley 1708 de 2014 fue designada como administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), quien a su vez por medio de la Resolución No. 03924 del 15 de agosto de 2018 ratificó en el cargo de Depositario Provisional y representante Legal al Dr. Andrés Mejía Cadavid.

2.4.- La demandante Consorcio Industrial Internacional SA, como arrendadora celebró verbalmente en fecha 01 de abril de 1997, un contrato de arrendamiento con el (los) demandado (a) Arturo Martínez Canabal, como arrendatario (a), sobre el inmueble ubicado en la Carrera 41 No. 7-05 Urbanización Militar Edificio “Archinie”, propiedad horizontal apartamento 602 piso No. 6, con folio de matrícula inmobiliaria 370-562726 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali con su respectivo garaje simples 47,48 y 49, depósito No. 22 y Terraza Común 2 determinado por los siguientes Linderos y cabidas: Linderos Generales y especiales determinados en la demanda.

2.5. El contrato de arrendamiento verbal se celebró por el término de un (1) año contado a partir del 1 de abril de 1997, término que se ha venido prorrogando automáticamente y el (la) arrendatario (a) con los respectivos ajustes de ley se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual actual la suma de novecientos cinco mil setecientos cincuenta y ocho pesos (\$905. 000.00) moneda legal, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

2.6.- El (la) demandado (a) incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente así: Por la suma de Cuarenta y nueve mil Quinientos Veintiún pesos (49.521 Mcte), por saldo pendiente del mes de octubre del 2018; por la suma de ochocientos setenta y siete Mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$ 877.843 Mcte), por los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo del 2019; por la suma de novecientos cinco mil setecientos cincuenta y ocho pesos(905.758.00) por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2020.

3.- Pretensiones:

3.1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de la vivienda urbana ubicada en la carrera 41 No. 7-05 Urbanización militar, edificio “Archinie” propiedad horizontal apartamento No. 602 piso No. 6 y celebrado verbalmente el día 1 de abril de 1997 entre Consorcio Industrial Internacional S.A., como parte arrendadora y Arturo Martínez Canabal, como parte arrendataria, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados así: Por la suma de Cuarenta y nueve mil quinientos veintiún pesos (\$49.521.00 Mcte), por saldo pendiente del mes de octubre del 2018. Por la suma de ochocientos setenta y siete Mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$ 877.843 Mcte), por los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo del 2019; por la suma de novecientos cinco mil setecientos cincuenta y ocho pesos (905. 758.00) por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2020.

3.1 Se condene al (a la) demandado (a) ARTURO MARTINEZ CANABAL, a restituir al demandante CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A., el inmueble de la carrera 41 No. 7-05 Urbanización Militar Edificio “Archinie” propiedad horizontal apartamento No. 602 piso No. 6, con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-562726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con su respectivo garaje simples No. 47, 48 y 49, depósito No. 22 y terraza 2, el cual se encuentra determinados por los linderos generales y específicos que aparecen en determinados en la demanda.

3.2 Que no se escuche al demandado ARTURO MARTINEZ CANABAL, durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados así: Por la suma de Cuarenta y nueve mil quinientos veintiún pesos (\$49.521 Mcte). Por saldo pendiente del mes de octubre de 2018; Por la suma de Ochocientos Setenta y siete mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$ 877. 843.00 Mcte), por los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo de 2019. Por la suma de Novecientos Cinco Mil setecientos Cincuenta y ocho pesos (905.758 Mcte), por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020 como también de los servicios públicos del inmueble causados en los mismos meses, conforme al artículo 37de la Ley 820 de 2003.

3.3. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble de arrendado a favor de CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A., de conformidad con el art. 308 del Código General de Proceso, comisionado al funcionario correspondiente para efectuarlo.

3.4. Se condene al (la) demandado (a) al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

4. Contestación de la demanda

Notificado el demandado, presento excepción previa (Fl 25 expediente digital) la cual fue inicialmente rechaza por extemporánea conforme auto de fecha 5 de octubre del 2022) Fl. 27 expediente digital, y posteriormente decidida conforme auto de fecha 22 de abril del 2022(Fl 45 expediente digital) auto que resolvió: “ *1.-DECLARAR no probadas las excepciones previas de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones (numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.) e incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado (numeral 4° ibídem). Y 2.-CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 del CGP, numeral 1. Tásense en la suma de MEDIO (½) SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE*”

Surtido el traslado a la demanda, previa notificación de la misma la parte demandada – Arturo Martínez Canabal, contesta demanda (Fl.29 expediente digital) corriéndose traslado de dichas excepciones por auto de fecha 22 de abril del 2022 (Fl 44 expediente digital)

Dentro del término de traslado, el demandado propone las siguientes excepciones, de fondo o mérito, expresando:

4.1. De manera concomitante, formula la excepción de mérito: **Ausencia de la prueba sobre existencia del contrato de arrendamiento, Falta de causa para demandar, Temeridad y mala fe, Innominada-**.

EXCEPCIONES DE FONDO:

AUSENCIA DE LA PRUEBA SOBRE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Manifiesta la parte actora que entre la sociedad Consorcio Industrial

Internacional S.A. y el señor Arturo Martínez Canabal, se pactó de forma verbal contrato de arrendamiento sobre el inmueble que descrito en el escrito de la demanda, lo cual no es cierto, expresa la parte demandada que al efectuarse la revisión de la demanda, se observar que dentro del plenario no obra prueba siquiera sumara de la existencia de un contrato de arrendamiento, lo que debió el actor aportar con la demanda, dando cumplimiento al art. 384 del CGP.

FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR: Fundamenta esta excepción, en el hecho de que mi mandante ha cancelado de manera mensual e ininterrumpida los cánones de arrendamiento desde hace más de 20 años que comenzó al contrato, dado el tiempo que ha transcurrido de ejecución del contrato (más de 20 años), mi representado ya no tiene muchos de los recibos de pago, por lo cual aporta prueba de los realizado en los últimos años. Trae a colación recordar lo señalado en la ley respecto a los incrementos en los cánones de arrendamiento para inmueble a Vivienda Urbana, como sería el caso que nos ocupa:1) El contrato de arrendamiento fue convenido bajo el amparo de la Ley 56 de 1985, lo que significa que los incrementos deben regirse de acuerdo a dicha norma. 2.- El art. 10 de la ley 56 de 1985 fue modificado por el art. 7 de la ley 242 de 1995 (aporta cuadro comparativo inflación), allega cuadro en donde se puede observar el histórico de los incrementos que ha tenido el contrato de arrendamiento de vivienda, conforme a la ley 820 del 2003, a partir del año del 2016, de igual manera presenta la relación de pago que ha realizado por concepto de arrendamiento desde el 2014, soportado por los documentos adjuntos.

Arguye el pasivo, que a pesar de regirlo los incrementos conforme al artículo 10 de la ley 56 de 1985, modificada por el art. 7 de la ley 242 de 1995, ha realizado anualmente incrementos muy por encima de los establecidos por la ley, aun operando la ley 820 del 2003, dice probar que ha cancelado los cánones por encima de lo establece la ley, según incrementos anuales. Y no acepta, dice no entender los incrementos y valores expresados por la sociedad demandante.

TEMERIDAD Y MALA FE: Se manifiesta por el pasivo que no le asiste al demandante razón para incoar la presente acción, la cual inició a sabiendas que no le adeuda suma alguna. Reiteró, su petición que conforme al art. 79 numeral 1 y 3 y art. 80 del CGP, se condene en perjuicios a la parte actora por temeraria y mala fe en la presente acción, y solicita se dé aplicación al art. 81 por el actuar del demandante y apoderado.

INOMINADA: Solicita al despacho declarar cualquier otra excepción que resulte probada dentro del proceso a su favor.

Su medio de defensa los fundamenta en los hechos que se resumen así:

En cuanto al hecho primero: No me consta: No obra prueba de ello en los documentos que le fueron aportados a mi representado.

Al hecho segundo: No me consta: No obra prueba de ello en los documentos que le fueron aportados a mi representado.

Al hecho tercero: No me consta. No obra prueba de ello en los documentos que le fueron aportados a mi representado.

Al hecho cuarto: No es cierto. Mi representado ingresó al inmueble en calidad de arrendatario desde hace más de 20 años, por contrato celebrado con Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda. y no por contrato celebrado con Consorcio Industrial Internacional S.A, como falsamente lo afirma el demandante. Con consorcio industrial internacional S.A. el demandado no ha suscrito (ni de manera verbal ni escrita) contrato de arrendamiento, además, por disposición legal (política comercial SAE), los contratos de arrendamiento de inmueble que son suscritos por la SAE a través de sus depositarios o directamente, siempre deben obra por escrito y un ejemplar debe ser entregado al arrendatario, y excepcionalmente se validarán las condiciones contractuales preexistentes (esto último es lo que sucedió con mi representado, donde se continuó con el contrato prexistente con ARTEMO Franco mejía & Cía. Ltda.)- que ininterrumpidamente se ha prorrogado en el tiempo. Entre los administradores, después de la sociedad Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda., recuerda mi representado a: Consorcio Industrial Internacional, que por intermedio de su representante Andrés Mejía Cadavid le indicó en septiembre 8 del 2014 que debía pagar el canon a nombre de Josefaf S.A. con Certificación bancaria. Luego en enero 5 del 2018, Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a Josefaf S.A.S. Posteriormente en marzo 1 del 2018 del señor Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a CASA GRAJALES S.A.S y así ha continuado haciéndolo en la cuenta corriente 3-69030-00088-8 del banco agrario. (Véanse los recibos expedidos por el banco una vez consignan en la cuenta suministrada: D.N.E-CASA GRAJALES S.A.). Como se observa, se ha tratado de un solo contrato de arrendamiento, que se ha prorrogado en el tiempo).

Al hecho quinto: Hace entrever, que el demandante ha expresado: “El contrato de arrendamiento verbal (refiriéndose al que el actor asegura haber suscrito con mi representado), se celebró por el término de un (1) año contado a partir del 1 de abril de 1997, término que se ha venido prorrogando automáticamente”, por lo tanto, y aun cuando no es cierto, que el contrato comentó el 1 de abril de 1997 ni que se suscribió con el actor, debe tenerse como una confesión que es un solo contrato que se ha venido prorrogando automáticamente. Además, me pregunto como hizo el demandante para suscribir un contrato de arrendamiento en el año 1997 con el arrendatario Arturo Martínez Canabal, si para ese año aún el inmueble no había sido entregado en depósito provisional al señor Andrés Mejía Cadavid (según se desprende de los hechos 1,2,3, de la demanda), ¿apoderado de la sociedad Consorcio Industrial Internacional S.A.?, expresa que no es cierto, que el demandado “ SE OBLIGO a pagar por arrendamiento como canon mensual actual la suma de Novecientos Cinco Mil setecientos Cincuenta y ocho pesos (\$905.758..) Moneda legal (...)” (Mayúscula por fuera de texto). Mi representado no se ha comprometido a pagar dicha suma, pues ello equivaldría a un incremento en el canon mensual superior al autorizado por la ley. Incluso, con los comprobantes de pago que apporto y que se reflejan en las relaciones de pago que se presenta desde el 2014, se observa claramente que el demandante alega hechos contrarios a la realidad, pues basta con simples operaciones matemáticas para evidenciar que era imposible que mi representado se comprometiera a pagar \$905.758 desde abril del 2019, y menos que para el 2018 la suma que debía cancelar mensualmente fuera de \$877.843, lo cual no tendría ningún fundamento, por tratarse de aplicación de incrementos en un porcentaje muy por encima al permitido por la Ley, para efectos de este proceso y dado que lo que alega el demandante son saldos desde octubre del 2018, lo que hace presumir que está a paz y salvo en los cánones anterior; téngase de presente los incrementos que de manera voluntaria y sin mediar requerimiento del arrendador- ha hecho mi representado durante los últimos

años a la Sociedad Casa Grajales S.A (D.N.E- CASA GRAJALES S.A.). Y habrá que partir de la base de lo que mi representado cancelaba a partir de abril del 2017 (\$678.000), pues sobre esa suma es que debían hacerse los incrementos anuales, máxime que el contrato que inicialmente suscribió mi representado con Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda. se había estado prorrogando en el tiempo. Y si mi representado desde abril del 2018 canceló 706.000 mensual de manera voluntaria, no existe razón alguna para que el demandante exija saldos mensuales que no existen ni cánones que ya se pagaron, conforme a lo que por ley debería pagar mi representado. Me pregunto de donde sale el canon mensual de \$877. 873.00 para el período 2018-2019? ¿De donde sale el canon mensual de \$905.758 para el período 2019-2020? -. Obviamente son el resultado de un acto Arbitrario y Unilateral del demandante con evidente desconocimiento de la normatividad vigente y a los derechos del arrendatario.

Es cierto que el canon de arrendamiento con Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda. se pactó para pago por mensualidades anticipadas, pero NO ES CIERTO que se hubiese establecido una fecha cierta para dicho pago.

Al hecho sexto: No es cierto como se demostrará en el curso del proceso, no es cierto que mi representado hubiere incumplido el contrato de arrendamiento, ni es cierto que adeude suma alguna al demandante.

En cuanto a las pretensiones: La parte demandada se opone, expresando que no adeuda suma alguna al demandante, además el actor pretende que se dé por terminado un contrato de arrendamiento que mi representado no ha suscrito con ellos. Expresa que los contratos de arrendamiento de inmueble que son suscritos por la SAE a través de sus depositarios o directamente, deben obrar por escrito, lo que no acontece en este caso, razón mas para argumentar que no existe contrato ni verbal ni escrito suscrito entre mi representado y el depositario provisional.

El apoderado de la parte demandada propone excepciones previas de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones (numeral 5° del artículo 100 del C.G.P.) e incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado (numeral 4° *ibídem*), las cuales fueron resueltas mediante auto 22 de abril del 2022, mediante se negó dicho pedimento.

5. Las pruebas-Alegatos

El despacho por auto 05 de agosto del 2022, dispuso **ANUNCIAR** a las partes que se proferirá sentencia anticipada de conformidad con lo señalado en el artículo 278 del C.G.P. y Prevenir a los apoderados judiciales de los extremos en contienda para que dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia, presenten por escrito sus alegatos de conclusión. De igual manera se dispuso agregar a los autos el contrato de arrendamiento suscrito por Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda., como arrendador y el señor Arturo Martínez Canabal, como arrendatario, que, de manera física constante de 14 folios, fue allegado por la parte actora al plenario, en copia al carbón. Y finalmente poner de presente a la parte demandada, por si necesita visualizar su contenido, para lo de su cargo. Auto en firme sin recursos. La parte demandante hizo uso de su derecho a los alegatos contenidos en folio 55 del expediente digital con fecha 16 de agosto del 2022. Por la parte demandada obran a folio 63- 65 del expediente digital, aportados el día 22 de agosto del 2022

6.-Así las cosas, para concluir, la demanda fue presentada a reparto el día 19 de noviembre del año 2020, y previa inadmisión (auto de fecha 2 de diciembre del 2020 Folio 05 expediente digital), se admitió por auto de fecha 15 de diciembre del año 2020 (Fl 10 expediente digital), el demandado se encuentra debidamente notificado, y dentro de los términos legales contestó y propuso excepciones de fondo. Dentro de la presente actuación se agotaron las etapas propias de esta clase de procesos, dando publicidad a las actuaciones y garantizando el derecho de contradicción a las partes, habiendo fenecido el periodo probatorio dispuesto con ocasión del debate exceptivo, se procede a dictar sentencia.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos procesales

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad tal de constituir nulidad que deba ser puesto en conocimiento de la parte afectada si fuere saneable, o en caso contrario su declaratoria de oficio.

2. Legitimación en la causa

No merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues al proceso han concurrido los extremos de la obligación, es decir el acreedor y el deudor, para ello es procedente analizar lo siguiente:

Con la demanda se aportó documento en copia al carbón contentivo de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre EL DEMANDADO ARTURO MARTINEZ CANABAL Y LA SOCIEDAD INMOBILIARIA ARTEMO FRANCO MEJIA & CIA LTDA, la cual cambió su razón social a ARTEMO BIENES S.A. , copia de contrato al carbón No. 0021086, dicho documento llegó al plenario había cuenta de que por auto de fecha 2 de diciembre del 2020, el despacho solicitó al demandante aportar : “ *Adjunte el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, conforme lo establece el núm. 1º del artículo 384 del C.G.P.* ”. Documento aportado que en su momento fue ilegible, con una nota de cesión de fecha 14 de diciembre del año 2010 sin firma del cesionario ROBERTO PABLO JOSE VALENCIA TRIAS, a quien se le cede el contrato en nombre propio tal y como consta en el mismo documento. Y adicionalmente no aparece firma del ARRENDATARIO, aceptando la cesión. Lo que inicialmente no daría prueba sumaria de la existencia de contrato existente entre la parte demandante CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A. y el demandado ARTURO MARTINEZ CANAVAL, pero dentro del trámite el demandado al descender el traslado de la demanda y sus excepciones si bien es cierto en los hechos refiere no constarle los mismos, indica que : “ *Ingreso al inmueble en calidad de arrendatario desde hace más de 20 años, por contrato celebrado con Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda. y no por contrato celebrado con Consorcio Industrial Internacional S.A, como falsamente lo afirma el demandante. Con consorcio industrial internacional S.A. el demandado no ha suscrito (ni de manera verbal ni escrita) contrato de arrendamiento, además, por disposición legal (política comercial SAE), los contratos de arrendamiento de inmueble que son suscritos por la SAE a través de sus depositarios o directamente, siempre deben obra por escrito y un ejemplar debe ser entregado al arrendatario, y excepcionalmente se validarán las condiciones contractuales*

preexistentes (esto último es lo que sucedió con mi representado, donde se continuó con el contrato preexistente con ARTEMO Franco mejía & Cía. Ltda.)- que ininterrumpidamente se ha prorrogado en el tiempo. Entre los administradores, después de la sociedad Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda., recuerda mi representado a: Consorcio Industrial Internacional, que por intermedio de su representante Andrés Mejía Cadavid le indicó en septiembre 8 del 2014 que debía pagar el canon a nombre de Josefaf S.A. con Certificación bancaria. Luego en enero 5 del 2018, Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a Josefaf S.A.S. Posteriormente en marzo 1 del 2018 del señor Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a CASA GRAJALES S.A.S y así ha continuado haciéndolo en la cuenta corriente 3-69030-00088-8 del banco agrario. (Véanse los recibos expedidos por el banco una vez consignan en la cuenta suministrada: D.N.E-CASA GRAJALES S.A.). Como se observa, se ha tratado de un solo contrato de arrendamiento, que se ha prorrogado en el tiempo).” Lo anterior significa que si bien es cierto, no existe un contrato, escrito entre CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A. y el señor ARTURO MARTINEZ CANABAL, el hecho de la aceptación del pago del canon de arrendamiento de arrendamiento, como lo manifiesta a la sociedad , a través de su depositario provisional, hoy ANDRES MEJIA CADAVID, permite a despacho concluir que reconoce a dicha sociedad como su ARRENDADORA., aportando como prueba los pagos de cánones de arrendamiento a la sociedad demandante, recibos que corresponderían a los pagos de cánones de arrendamiento del inmueble objeto de Restitucion, razón por la cual fue escuchado en este trámite.

De lo expuesto por el apoderado de la parte demandada, es evidente que a pesar de que sus argumentos estaban orientados a generar dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, por el contrario, terminó ratificándolo y convalidándolo, al expresar claramente que la demandada se allano a consignar el valor de los cánones de arrendamiento a la cuenta donde le fue indicada por el representante legal de la sociedad CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A, con ocasión al conocimiento de la incautación de los bienes a la sociedad propietaria del inmueble y a la supuesta cesión hecha por su inicial arrendador ARTEMO FRANCO BIENES & CIA LTDA. Generando con lo anterior, una clara existencia del negocio jurídico existente entre ellos.

Por consiguiente, al haber convalidado la parte demandada los elementos esenciales de este tipo de actos jurídicos, como lo son la cosa arrendada, el precio y el consentimiento, según lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, se elimina cualquier duda sobre la existencia del mismo.

Así las cosas, es claro que, si bien es cierto, a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.” Al tenor de la referida normativa resulta palmario que, junto con la demanda de restitución de inmueble arrendado, debe allegarse prueba del contrato de arrendamiento a través de los tres medios probatorios conducentes allí establecidos a saber (i) contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario; (ii) confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal; o (iii) testimonio.

Así, el demandante, en los casos en los que no ostente el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, cualquiera que sea el motivo, por ejemplo, cuando el contrato se dio de

manera verbal, como aquí se aduce, deberá acudir al interrogatorio de parte extraprocésal citando a su presunto arrendatario o aportar prueba testimonial siquiera sumaria encaminada a acreditar dicha relación contractual, como lo puede ser testimonio de parte de los vecinos del bien, de los trabajadores o ex trabajadores del establecimiento de comercio que funcione allí, en caso de que lo sea, etc.

En el caso sub examine, se tiene que, si bien, se allegó contrato de arrendamiento, en copia al carbón, cedido por la sociedad ARTEMO FRANCO, sin firmas por parte del cesionario ni arrendatario, dicho documento, es aceptado por el arrendatario en su contestación de la demanda como contrato vigente al momento de la misma, aceptándose por parte de este la cesión efectuada a nombre de la sociedad demandante, pues de no ser así, no se hubiesen efectuado las consignaciones, por concepto de cánones de arrendamiento a favor de la misma en las cuentas indicadas en la contestación de la demanda, valga decir : *Consortio Industrial Internacional, que por intermedio de su representante Andrés Mejía Cadavid le indicó en septiembre 8 del 2014 que debía pagar el canon a nombre de Josefaf S.A. con Certificación bancaria. Luego en enero 5 del 2018, Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a Josefaf S.A.S. Posteriormente en marzo 1 del 2018 del señor Andrés Mejía Cadavid, depositario provisional, le indicó que debía pagar a CASA GRAJALES S.A.S y así ha continuado haciéndolo en la cuenta corriente 3-69030-00088-8 del banco agrario. (Véanse los recibos expedidos por el banco una vez consignar en la cuenta suministrada: D.N.E-CASA GRAJALES S.A.).*”

Por otra parte, respecto del hecho quinto, el demandado indica:” para efectos de este proceso y dado que lo que alega el demandante son saldos desde octubre del 2018, lo que hace presumir que está a paz y salvo en los cánones anterior; téngase de presente los incrementos que de manera voluntaria y sin mediar requerimiento del arrendador- ha hecho mi representado durante los últimos años a la Sociedad Casa Grajales S.A (D.N.E- CASA GRAJALES S.A.). Y habrá que partir de la base de lo que mi representado cancelaba a partir de abril del 2017 (\$678.000), pues sobre esa suma es que debían hacerse los incrementos anuales, máxime que el contrato que inicialmente suscribió mi representado con Artemo Franco Mejía & Cía. Ltda. se había estado prorrogando en el tiempo. Y si mi representado desde abril del 2018 canceló 706.000 mensual de manera voluntaria, no existe razón alguna para que el demandante exija saldos mensual que no existen ni cánones que ya se pagaron, conforme a lo que por ley debería pagar mi representado” Adicional a lo anterior, aporta prueba documental de comunicaciones de fecha 1 de abril del 2019, copia de carta del CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL, donde indica que debía pagar el canon a nombre de JOSEFAT S.A., con certificación bancaria. Y carta de fecha 5 de enero del 2018, de marzo 1 del 2018. (Ver anexos contestación demanda)

Bajo esas condiciones, se evidencia que se dio cumplimiento a la norma en cita, no obstante haber sido inadmitida la demanda para ese fin y la confesión, realizada por el demandado, respecto del pago del canon de arrendamiento, a la sociedad demandante, no deja duda alguna respecto de la existencia de un contrato VERBAL, entre ellos, acorde a los lineamientos de la ley 820 del 2003, habiéndose puesto de acuerdo arrendador y arrendatario en la identificación del inmueble que se arrienda, precio y forma de pago del canon , relación de servicios públicos y termino de duración del contrato. Así las cosas, la sociedad Consortio Industrial Internacional, funge como arrendadora, en este caso, ante el reconocimiento de

dicha calidad por parte del arrendatario, y el pago de los cánones de arrendamiento, a su favor.

3.- Causal Invocada-

En el presente caso el acuerdo tenencial se refiere a un inmueble destinado a VIVIENDA URBANA, las causas para demandar su terminación se encuentran previstas en la legislación civil (ley 820 del 2003). Entre ellas, se encuentra la relativa al incumplimiento, **por parte del arrendatario, de sus obligaciones contractuales**, siendo quizás la más importante la atinente **al pago oportuno de la renta pactada**.

Cuando se aduce como causal para deprecar la terminación de la convención tenencial, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento o la falta de pago de los mismos, por tratarse dicha causal de un hecho negativo afirmado por la parte arrendadora y por ende tener el carácter de una negación indefinida, no requiere de ser probada por aquella, pero si el arrendatario quiere exonerarse de los efectos de dicha presunción, recae sobre él la carga de demostrar lo contrario.

No obstante, como el pago del precio de la renta es la principal obligación del arrendatario, mal podría haberse quedado sin alguna protección especial los intereses del arrendador, si se le dejaba la simple acción resolutoria por incumplimiento, llamada de terminación en los contratos de ejecución sucesiva.

Es así como estableció en el art. 2035 del C.C., como regla especial en lo que se refiere al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, que: *“La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días”*

La mencionada norma, como puede apreciarse, protege los derechos del arrendador para la obtención pronta de la cesación del arrendamiento en los supuestos jurídicos que contempla, uno de los cuales es que el arrendatario se halle en mora, la que se da por el solo hecho del arrendatario no cumplir la obligación dentro del término estipulado, conforme lo previene el numeral 1º del art. 1608 del C.C. Las reconvenciones son parte o complemento del supuesto jurídico necesario para que se dé la consecuencia jurídica consistente en que el arrendador tenga derecho a “hacer cesar inmediatamente el arriendo”.

4.- Caso Concreto. -

Descendido al caso que hoy convoca la atención del despacho, de entrada habrá de decirse que no se remite a duda la existencia, validez y eficacia del contrato de arrendamiento que predica verbal, entre las partes, a pesar de la existencia del contrato escrito que obra a folio del expediente, pues además de constar por escrito, no ha sido desconocido o redargüido de falso por la demandada, este no fue cedido en debida forma a la parte demandante, dándose un reconocimiento por parte del demandado de su calidad de arrendadora, como ya ha quedado anotado.

La controversia se centra entonces en determinar si el arrendatario acudió cumplidamente al pago de los cánones de arrendamiento o por el contrario se constituyó en mora, bien por el no pago o bien por el pago tardío.

Así, en su afán por desvirtuar la presunción de veracidad del no pago oportuno alegado por la demandante, el arrendatario acude a dar respuesta a las imputaciones manifestando que siempre se ha honrado su obligación de pago y que aporta sendos recibos de pago, de los cuales algunos se han extraviado, por el paso del tiempo, lo que conlleva a solicitar copia de los mismos al banco, los cuales nunca fueron allegados al plenario.

Para respaldar su dicho allega sendos recibos de pago a saber: “*Recibos de consignación desde el mes de octubre de 2017 hasta el mes de septiembre de 2021*”, con lo que pretende demostrar que su representado ha venido realizando cumplidamente los pagos de los cánones mensuales de manera puntual e ininterrumpida, conforme a lo ordenado por la ley, y que evidencia, entre otros, el pago de los periodos que dice el demandante que se le adeudan.

A su vez la parte demandante, arrendadora solicita la restitución del bien inmueble, teniendo como base dicho contrato y el incumplimiento del mismo por la no cancelación la suma de Cuarenta y nueve mil quinientos veintiún pesos (\$49.521 Mcte). Por saldo pendiente del mes de octubre de 2018; Por la suma de Ochocientos Setenta y siete mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$877. 843.00 Mcte), por los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo de 2019. Por la suma de Novecientos Cinco Mil setecientos Cincuenta y ocho pesos (905.758 Mcte), por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020 como también de los servicios públicos del inmueble causados en los mismos meses, conforme al artículo 37 de la Ley 820 de 2003.

Respecto de la causal invocada, la Corte mediante sentencia C-070 de 1993, MP. Eduardo Cifuentes Muñoz, estableció la constitucionalidad del precepto y expuso al respecto lo siguiente:

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual ‘incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión’. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (Subrayado fuera de texto)

“El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de

arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (Subrayado fuera de texto) “(...)

Para desvirtuar la presunta mora, indiligada a la parte arrendataria, esta presenta sendos recibos de pago de los cánones de arrendamiento, desde año 2017 a septiembre del año 2021, realizadas conforme a instrucciones realizadas por el actual depositario provisional de la sociedad demandante CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A. con el histórico de los incrementos que ha tenido el contrato de vivienda desde el año 2016 conforme a la ley 820 del 2003, discriminados así:

RECIBO DE PAGO DE LOS MESES DE:

AÑO 2017. Valor \$ 640. 000.00. ENERO- borrosa la consignación, no se visualiza bien la fecha de consignación: FEBRERO consignado el 28 de febrero del 2017; MARZO, consignado el 29 de marzo del 2017; ABRIL borrosa la consignación, no se visualiza bien la fecha de consignación, MAYO 30 de abril del 2017 valor \$ 678.000.00; JUNIO , consignación 30 de junio del 2017 \$ 678.000; JULIO borrosa la consignación, no se visualiza bien la fecha de consignación valor \$ 678.000; AGOSTO se consigna el 19 de Octubre del 2017 valor \$ 678.000; SEPTIEMBRE se consigna el 19 de octubre del 2017 igual valor. OCTUBRE, borrosa la consignación, no se visualiza bien la fecha de consignación, no se puede constatar a que periodo corresponde. NOVIEMBRE consignado el 27 de diciembre del 2017 valor % 678.000 y finalmente, DICIEMBRE, se consigna el 27 de diciembre del 2017 igual valor \$ 678.000.

AÑO 2018.- valor 678.000. Meses de ENERO, cancelado el 30 de enero del 2018; FEBRERO, cancelado el 6 de marzo del 2019; MARZO, cancelado el 28 de marzo del 2018; ABRIL cancelado el 30 de abril del 2018; MAYO, cancelado el 06 de julio del 2018; JUNIO, cancelado el 06 de julio del 2018; JULIO cancelado el 02 de agosto del 2018; AGOSTO, cancelado el 18 de septiembre del 2018; SEPTIEMBRE cancelado el 18 de septiembre del 2018. No aporta pagos de **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año 2018.**

AÑO 2019.- Valor \$ 730. 000.00. Meses de ABRIL cancelado el 26 de abril del 2019; MAYO, cancelado el 28 de junio del 2019; JUNIO, cancelado el 28 de junio del 2019; JULIO cancelado el 29 de agosto del 2019; AGOSTO, cancelado el 29 de agosto del 2019; SEPTIEMBRE cancelado el 22 de octubre del 2019; OCTUBRE, cancelado el 28 de noviembre del 2019; NOVIEMBRE, cancelado el 28 de noviembre del 2019 y finalmente el mes de DICIEMBRE, cancelado el 30 de enero del Año 2020. **No aporta pagos de los meses de ENERO, FEBRERO Y MARZO DEL 2019**

AÑO 2020.- Valor \$ 730. 000.00. Meses de ENERO cancelado el 27 de febrero del 2020; FEBRERO cancelado el 27 de febrero del 2020, MARZO cancelado el 08 de mayo del 2020; ABRIL cancelado el 08 de junio del 2020; **MAYO. NO aporta recibo de pago de canon de este mes;** JUNIO cancelado el 06 de agosto del 2020; JULIO cancelado el 28 de agosto del 2020; AGOSTO cancelado el 04 de septiembre del 2020; SEPTIEMBRE cancelado el 15 de octubre del 2020; OCTUBRE cancelado el 21 de octubre del 2020; NOVIEMBRE cancelado el 5 de noviembre del 2020 y finalmente DICIEMBRE. Cancelado el 03 de diciembre del 2020.

AÑO 2021. Valor \$ **758.000.** Meses de ENERO, cancelado el 07 de enero del 2021; FEBRERO, cancelado 12 de febrero del 2021; MARZO, cancelado el 18 de marzo del 2021; ABRIL, cancelado el 14 de abril del 2021; MAYO, cancelado el 13 de mayo del 2021;

JUNIO, cancelado el 11 de junio del 2021, JULIO, cancelado el 19 de julio del 2021; AGOSTO, cancelado el 20 de agosto del 2021; SEPTIEMBRE, cancelado el 13 de septiembre del 2021; consignación de octubre 11 del 2021 valor \$785.000.00

De esta manera, y ante la divergencia presentada sobre las fechas de pago, de los cánones de arrendamiento, presentados por la parte demandada, el despacho se atiene a la norma, para decir que en efecto, la parte demandada no cumplió con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento dando lugar a la restitución reclamada, pues quedado, claro que el pago se hace dentro del periodo de la renta, es claro que el arrendatario, se sustrajo a su obligación consignando el pago de los cánones de arrendamiento, por fuera de dicho periodo. Valga decir existen meses de los indicados por la parte demandante, como lo son: Por la suma de Cuarenta y nueve mil Quinientos Veintiún pesos (49.521 Mcte), por saldo pendiente del mes de octubre del 2018; donde no aparece consignación o pago. Por la suma de ochocientos setenta y siete Mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$ 877.843 Mcte), por los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo del 2019; donde no aparece ningún pago o consignación, por ningún valor, incluso ni por los 730.000 consignados durante dicho periodo. Y por los demás meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, **junio** y julio del 2020. Es claro que el pago fue en algunos periodos como ha quedado demostrado por fuera del periodo mensual, para los años 2019 y 2020, inclusive el mes de **MAYO. NO aporta recibo de pago de canon de este mes.**

Sobre la mora en el pago del canon de arrendamiento tenemos que en sentencia de fecha mayo 12 de 1997, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, con ponencia del H. Magistrado CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA, se indicó:

“... De otra parte, el pactar de manera expresa las partes contratantes el pago de los cánones de arrendamiento, no es necesario entrar a examinar el artículo 2035 del Código Civil, para saber en qué momento se incurre en mora. El demandado aduce que, según este artículo, se incurre en mora al vencerse un periodo completo de pago, y no un simple retardo. Sin embargo, según el contrato, el canon serio pagadero los cinco primeros días de cada mes; luego, desde que venza el término pactado, así sea por un día, se incurre en mora, en aplicación del principio “el día interpela por el hombre”.”

Así las cosas, bastaría lo anterior para fulminar fallo en contra de la parte demandada, teniendo en cuenta que en el presente caso la causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, al no existir prueba alguna que desvirtúe ese hecho, pues la falta de pago constituye una negación indefinida que invierte la carga de la prueba, donde el demandado no pudo probar el pago oportuno y cumplido de los cánones de arrendamiento pactados con la arrendataria, lo que conllevaría de inmediato a la restitución del inmueble, no sin antes el despacho hacer pronunciamiento expreso sobre las excepciones propuestas por el demandado, las cuales desde ahora se indica serán negadas, por las siguientes razones:

Frente a la excepción de **AUSENCIA DE LA PRUEBA SOBRE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**: ha quedado suficientemente claro, en la parte de la legitimación en la causa que si existe entre la sociedad Consorcio Industrial Internacional

S.A. y el señor Arturo Martínez Canabal, un contrato verbal de arrendamiento que fue antecedido por un contrato escrito entre el demandado y la sociedad Artemo Franco Mejia & Cía. Ltda. sobre el inmueble objeto de esta Restitución y con ocasión a la incautación de los bienes cuya propiedad estaba en cabeza de sus propietarios paso a manos de la DNE hoy SAE S.AS, a través del depositario provisional señor ANDRES MEJIA CADAVID. Existiendo claramente contrato, por lo que, ante el reconocimiento de la calidad de arrendador por parte del arrendatario, mal haría ahora en desconocer dicha calidad, ante los pagos presentados a las mismas, en la cuenta del BANCO AGRARIO 3-69030-00088-8, conforme a recibos aportados al plenario como prueba del cumplimiento de las obligaciones contractuales, de ahí que dicha excepción está llamada a no prosperar.

Respecto de la **FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR**, fundamentada en el hecho de la cancelación de manera mensual e ininterrumpida los cánones de arrendamiento desde hace más de 20 años que comenzó al contrato, dado el tiempo que ha transcurrido de ejecución del contrato (más de 20 años), presentando relación de pago ajustada con incrementos, ha quedado claro que algunos de los pagos durante los meses indicados como mora en este trámite no fueron cancelados o no se aportó prueba de ello, siendo obligación del demandado, aportarla para desvirtuar la mora, y otros se hicieron en periodos por fuera del mes a cancelar, lo que indica que se ha dado una mora en el pago de los mismos al tenor de las normas consagradas en el código civil Art. Artículos 1626 y ss del C.Civil y 1602 de la misma codificación, excepción que claramente no está llamada a prosperar.

Respecto de la excepción de TEMERIDAD Y MALA FE: Se manifiesta por el pasivo que no le asiste al demandante razón para incoar la presente acción, la cual inició a sabiendas que no le adeuda suma alguna, ha quedado claro la mora en el pago de algunos periodos del contrato de arrendamiento por lo que no existe razón para indilgar a la parte demandante temeridad y mala fe, pues se encuentra conforme a las normas en la posibilidad de incoar la acción restitutoria ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del demandado, ya se encuentra demostrado el incumplimiento del contrato en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento causados entre los años 2019 y 2020,.

En éste orden de ideas, las pretensiones de la demanda de dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia ordenarse la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, que conlleva a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto asiste el deber de realizar los pagos dentro del período contractual, luego la violación en la cancelación de los cánones lo coloca en situación de incumplimiento, por lo que de ipso facto faculta al demandante para dar por terminado el contrato. De ahí que no abra ningún tipo de condena para dicha parte demandante como lo solicita el demandado, siendo clara la no prosperidad de la excepción propuesta. Finalmente, respecto de la excepción **INOMINADA**, el despacho no observa ninguna excepción que podrá declarar de oficio en este trámite.

Luego, cumplidos los presupuestos legales para la prosperidad de las pretensiones, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes, y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble dentro de los quince (15) días siguientes a la

ejecutoria de esta decisión, so pena de ordenar el Restitucion a través de la diligencia de entrega prevista en los artículos 308 y ss. del C.G. del P.

V.- FALLO

En consecuencia, 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 celebrado entre CONSORCIO INDUSTRIAL INTERNACIONAL S.A. en calidad de arrendador e ARTURO MARTINEZ CANABAL en calidad de arrendatario, respecto del inmueble que da cuenta la foliatura, ubicado en la Carrera 41 No. 7-05 Urbanización Militar Edificio “Archinie”, propiedad horizontal apartamento 602 piso No. 6, de la ciudad de Cali con su respectivos garaje simples 47,48 y 49, depósito No. 22 y Terraza Común 2 determinado por los linderos y cabidas en la demanda, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de ésta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada ARTURO MARTINEZ CANABAL a restituir dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el inmueble objeto de este proceso.

TERCERO: En caso de que la parte demandada no dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, desde ya, se ordena COMISIONAR en tal sentido, para que efectúe la entrega del inmueble relacionado en el numeral anterior.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Fíjese la suma \$1.000.000, como agencias en derecho. Líquidese por secretaría.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior, archívese el proceso previa cancelación de su radicación.

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: **73dbab8fa26fdde0b31084607590602a71f56342d5cf6d1dec5a06ed749c882e**

Documento generado en 07/11/2022 11:14:35 AM

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