



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
VERBAL- RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
SENTENCIA UNICA INSTANCIA
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO ARIAS VARGAS
DEMANDADO: ALIRIO MARULANDA DURANGO
MARTHA CECILIA OSORIO PÉREZ
RADICACION: 760014003007202100646-0**

SENTENCIA SISTEMA ORAL No.044-2022

Santiago de Cali, Veintiuno (21) de noviembre del dos mil veintidós (2022)

I.- OBJETO DEL LITIGIO

Procede el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución del bien mueble objeto del contrato suscrito entre CARLOS ALBERTO ARIAS VARGAS como arrendador, y ALIRIO MARULANDA DURANGO Y MARTHA CECILIA OSORIO PEREZ, como arrendatarios, por la causal de mora en el pago de los cánones, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3º, numeral 3º, del Código General del Proceso, que dispone:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. ...”

Por auto de fecha 21 de septiembre del 2022, se ordenó en el numeral tercero, pasar a sentencia anticipada ya que se daban los presupuestos del artículo 278 del C.G.P.

II.- ANTECEDENTES. -

1. El señor **Carlos Alberto Arias Vargas**, identificado con CC No.16.261.687, vecino de Cali, a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación del señor **Alirio Marulanda Durango**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.098.512 y **Martha Cecilia Osorio Pérez** CC No. 26.028.598, en su calidad de arrendatarios, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de

arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble de vivienda urbana, objeto de la Litis.

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

2.1. Nuestro poderdante es el propietario del inmueble ubicado en la Cra. 2D No. 58-85, segundo piso, en el barrio los Andes de la ciudad de Cali conforme se evidencia en el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-7646** que se anexa como prueba al presente escrito.

2.2. Nuestro poderdante, en calidad de arrendador, celebró el 15 de julio de 2017 un contrato de arrendamiento de vivienda urbana por medio del cual se entregó en perfecto estado (Ver Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento) a los demandados y a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Cra. 2D No. 58-85, segundo piso del barrio los Andes de la ciudad de Cali. En el mencionado contrato que fue autenticado mediante diligencia de reconocimiento de firma y contenido en la Notaría dieciséis (16) del Círculo de Cali, comparecen los demandados con las siguientes calidades: el señor Alirio Marulanda Durango como arrendatario y la señora Martha Cecilia Osorio Pérez en calidad de codeudora solidaria.

2.3. De conformidad con la cláusula cuarta del contrato suscrito, respecto de las condiciones de entrega del inmueble las previeron que: *“El arrendatario a la fecha de suscripción del documento declara recibir el inmueble de manos del arrendador en perfecto estado (...)”*

2.4. De conformidad con lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, la vigencia del mismo se celebró por el término de *“doce (12) meses contados a partir del 15 de julio de 2017”*. El término antes señalado se ha prorrogado anualmente hasta la fecha de conformidad con lo establecido en la misma cláusula y en el artículo 6° de la Ley 820 de 2003.

2.5 En virtud de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, el arrendatario y la deudora solidaria se obligaron al pago mes anticipado de un canon de arrendamiento como se describe a continuación:

“Segunda: Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$600.000) hasta el 08 de diciembre después de esta fecha será de SETECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$700.000) y el canon de arrendamiento se incrementará de acuerdo al IPC para el siguiente año contractual que el arrendatario pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, en la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 514- 197525-61 a nombre de Carlos Alberto Arias Vargas, dentro de los primeros 5 días de cada mes. (...).”

En este punto es indispensable tener en cuenta que entre las partes se pactó que los pagos de los cánones de arrendamiento se realizarían a la cuenta de ahorros del

arrendador, por lo que el arrendatario tiene la carga de probar la realización de dichas consignaciones o transferencias para acreditar cualquier pago.

2.6 Que para el año 2020, teniendo en cuenta las condiciones que afectaron la economía nacional con ocasión de las restricciones gubernamentales derivadas de la propagación del virus Covid-19, el arrendador voluntariamente y de buena fe decidió no aplicar el incremento legal pactado en el contrato y causado durante esta vigencia. Por tal motivo para la vigencia 2021, se retoma la aplicación del incremento anual previsto en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento basado en el IPC dando como resultado un canon de arrendamiento por la suma de SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TRES PESOS MCTE (\$763.903) vigente a la fecha.

2.7. Como consecuencia del reiterado incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento a cargo de los demandados, por solicitud del arrendador las partes acudieron el 24 de abril de 2019 de forma voluntaria ante el Juez de Paz de la comuna 4 de la ciudad de Cali, con la finalidad de llegar a un acuerdo por las sumas adeudadas que en su momento comprendían los cánones causados en el periodo comprendido entre el 15 de marzo y el 15 de mayo del 2019, más la suma de los saldos adeudados de cánones de arrendamiento de periodos anteriores por valor de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MTE (\$896.000), además del valor comprendido por servicios públicos sin pagar que en su momento era la suma de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$223.861). El acuerdo logrado mediante el Acta de Conciliación No. 029-2019 que se anexa como prueba a la presente demanda, comprendía el compromiso por parte del señor Alirio Marulanda que en caso de que volver a incurrir nuevamente en mora en el canon mensual de arrendamiento o en los servicios públicos, entregaría el inmueble cancelando el valor de los servicios públicos y cancelando los días de mora

2.9. No obstante lo anterior, y pese a los múltiples requerimientos verbales y por mensaje de texto que se les ha hecho por parte del demandante respecto del incumplimiento pago del canon de arrendamiento, los demandados ha reincidido en el incumplimiento de su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el 15 de febrero de 2020 hasta la fecha, lo que conlleva que con corte al 15 de agosto del 2021 hayan alcanzado un total de dieciocho (18) meses en mora aunado al incumplimiento en su obligación de pagar oportunamente las facturas de los servicios públicos que actualmente tiene el inmueble, durante los meses de junio, julio y agosto de 2021.

2.10. El arrendatario se acogió a la financiación del pago de servicios públicos con la Empresa de Servicios Públicos Municipales EMCALI E.I.C.E E.S.P, con ocasión a la Pandemia ocasionada por el Covid-19, difiriendo los pagos por concepto de aseo, acueducto, alcantarillado y energía del contrato No. 46709540 a 24 cuotas como consta en el recibo que obra como prueba en el expediente, en el cual se evidencia que el último pago realizado fue el 21 de junio de 2021, quedando pendientes a la fecha once (11) cuotas.

2.11. Los valores adeudados por los demandados a nuestro poderdante a la fecha por concepto de arrendamiento y servicios públicos ascienden a QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS MCTE (\$15.260.393,35) discriminados de la siguiente manera:

Por concepto de cánones de arrendamiento:

PERIODO	CANON SIN PAGAR		
15 de febrero de 2020 al 15 de marzo de 2020	\$751.800	15 de diciembre de 2020 al 15 de enero de 2021	\$751.800
15 de marzo de 2020 al 15 de abril de 2020	\$751.800	15 de enero de 2021 al 15 de febrero de 2021	\$751.800
15 de abril de 2020 al 15 de mayo de 2020	\$751.800	15 de febrero de 2021 al 15 de marzo de 2021	\$751.800
15 de mayo de 2020 al 15 de junio de 2020	\$751.800	15 de marzo de 2021 al 15 de abril de 2021	\$751.800
15 de junio de 2020 al 15 de julio de 2020	\$751.800	15 de abril de 2021 al 15 de mayo de 2021	\$751.800
15 de julio de 2020 al 15 de agosto de 2020	\$751.800	15 de mayo de 2021 al 15 de junio de 2021	\$751.800
15 de agosto de 2020 al 15 de septiembre de 2020	\$751.800	15 de junio de 2021 al 15 de julio de 2021	\$751.800
15 de septiembre de 2020 al 15 de octubre de 2020	\$751.800	15 de julio de 2021 al 15 de agosto de 2021	\$763.903
15 de octubre de 2020 al 15 de noviembre de 2020	\$751.800	15 de agosto de 2021 al 15 de septiembre del 2021 (En curso)	\$763.903
15 de noviembre de 2020 al 15 de diciembre de 2020	\$751.800	TOTAL	\$14.308.406

Pago por concepto de servicios:

FACTURA DE AGOSTO 2021 (Según información de facturas aportadas como pruebas)	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, ENERGIA	\$ 606.726
GAS DOMICILIARIO	\$ 26.006
TOTAL	\$ 632.732

FINANCIACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS PANDEMIA (Según información de facturas aportadas como pruebas)	
Servicio	Saldo a la fecha
Aseo	\$46.163,06
Acueducto	\$64.773,59
Alcantarillado	\$66.573,91
Energía	\$129.563,79
Gas (Saldo a capital)	\$12.181
Total	\$319.255,35

3.- Previa inadmisión de la demanda y una vez subsanada (Fl. 06-07 expediente digital) fue admitida la demanda, habiéndose surtido el traslado de la misma, notificando a los demandados del auto admisorio vía electrónica, tal como se aprecia en los soportes del expediente digital, ítem (30), la demandada señora MARTHA CECILIA OSORIO PEREZ,

el día 20 de enero del año 2022, al igual que el señor ALIRIO MARULANDA DURANDO. dejando fenecer en silencio el término de traslado.

4.- Por sentencia No. 08 del año 2022, se ordenó la terminación del contrato de arrendamiento, entre otras cosas (Fl. 32 expediente digital) El apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, decidiendo los recursos por auto de fecha 24 de mayo de los corrientes (Fl. 41 expediente digital)

5.- La parte demandada otorga poder a apoderado judicial, al cual se le reconoce personería por auto de fecha 24 de mayo de 2022 (Fl. 20 expediente digital)

6.- Se presenta incidente de nulidad por indebida notificación el cual se resuelve de manera favorable, por auto de fecha 14 de Julio del 2022, ordenando la notificación nuevamente de los demandados (Fl. 46 expediente digital)

7.- Contestada la demanda, los demandados, a través de su apoderado judicial, presentan excepciones nominadas FALTA DE LEGITIMACION DE LA CAUSA POR ACTIVA; INEXISTENCIA DEL OBJETO DE LA DEMANDA, DAR TRAMITE DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE JURIDICAMENTE. Aporta consignaciones bancarias a favor del demandante y acta de Restitucion del inmueble con fecha 12 de febrero del año 2022 (FL 51 EXPEDIENTE DIGITAL), recibos de pago de servicios públicos y comprobante de reparaciones locativas al inmueble. Se plantea excepción previa de *“habérsele dado al trámite un proceso diferente al que corresponde art. 100 cgp Nral. 7”*. Sin dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 4 inciso 2 del artículo 384 del CGP.

8.- Por auto de fecha 09 de agosto del año 2022 se pone de conocimiento a la parte actora de la entrega del inmueble aportada por la parte demandada, y se glosan los escritos presentados por el apoderado judicial de los demandados Alirio Marulanda Durango y Martha Cecilia Osorio Pérez, para ser desatado una vez se tenga respuesta de la parte demandante si efectivamente el bien inmueble objeto de entrega en proceso de restitución, fue entregado y recibido por el interesado, el 12 de febrero del 2022.

9. Se interpone recurso de apelación, por el demandante, contra el auto de fecha 9 de agosto del 2022, ya que no fueron acreditados los pagos de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados, motivo por el cual no podían ser escuchados dentro del trámite. Así las cosas, por auto de fecha 21 de septiembre de los Corrientes el despacho considero que no le asistía razón a la parte demandante, pues no se encontraba satisfecho el trámite de la contestación de la demanda por parte de los demandados debido que no allego lo requerido mediante literal cuarto del auto del 23 de septiembre del 2021, por lo que la contestación allegada no será tenida en cuenta, reponiéndose el auto de fecha 09 de agosto de la misma anualidad, debido que no se probó la cancelación de los cánones de arrendamientos alegados como no pagados por la parte activa dentro de su escrito de demanda. Por lo tanto, al no tener por contestada la demanda el Juzgado procederá a dictar sentencia como lo dispone el artículo 278 y s.s. del C.G.P. (Fl. 57 expediente digital). Por ser un trámite de única instancia no fue tenido en cuenta el recurso de apelación presentado por la parte demandada contra dicho auto.

9.- El apoderado judicial de la parte demandada, solicita la terminación del proceso y aporta el 24 de octubre del 2022 (Fl. 66 al 72 expediente digital) consignaciones de pago, de fechas 21-09-2020 \$ 1.000.000.00; febrero 01 del 2022 \$ 1.000.000.00; Febrero 03 del 2022 \$ 1.000.000.00 y 04 de febrero del 2022 \$ 500.000.00 , mas pago de servicios públicos domiciliarios y adicionalmente consignación de saldo con fecha 2022-10-24 por valor de \$ 9.800.00, como pago total de los cánones de arrendamiento, indicando que se han consignado a favor del demandante la suma de \$ 13.300.000.00 por lo que se debe dar por terminado el proceso.

9.- La parte demandante, en escrito a folio 73 indica que los valores cancelados por los demandados no satisfacen las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que no se han cancelado intereses sobre las obligaciones adeudadas.

10.- la parte demandada solicita reducción de embargos, por considerarlos excesivos al tenor del artículo 600 del CGP, encontrándose pendiente dicha solicitud por tramitar.

CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

2.1. De los requisitos formales del proceso.

El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

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 15 de julio del 2017 entre el señor **Carlos Alberto Arias Vargas como arrendador** y los señores **Alirio Marulanda Durango**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.098.512 y **Martha Cecilia Osorio Pérez** CC No. 26.028.598, como arrendatarios, relativo a inmueble ubicado en la Cra. 2D No. 58-85, segundo piso del barrio los Andes 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.”*

2.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble dado en tenencia, objeto de aquel, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

2.3. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana con fecha 15 de julio del 2017, sobre el inmueble ubicado en la Cra. 2D No. 58-85, segundo piso del barrio los Andes de la ciudad de Cali. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folios 03 del expediente digital, obrante en 8 hojas.

Téngase presente que la relación tenencial fue cuestionada por los opositores, dado que mediante acta de fecha 12 de febrero del 2022, fue recibido el inmueble por parte del demandante como obra a folio 51 del expediente digital, restitución que se hizo como consecuencia del trámite del proceso de restitución del inmueble aquí referido, y donde se constata la terminación del contrato con ocasión al incumplimiento de los coarrendatarios., quedando pendiente el pago del canon de arrendamiento, facturas de servicios públicos, hasta la terminación del contrato, documento suscrito por el arrendador, el apoderado del arrendador y los demandados, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien. La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo. Afirma que la parte opositora incumplió con el pago de los cánones: desde el 15 de febrero del 2020 hasta el 15 de agosto del año 2021, más servicios públicos domiciliarios, a la fecha de presentación de la demanda (06 de septiembre del 2021), y desde allí los causados durante el curso del proceso.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado¹, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que*

¹ Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

2Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta”².

Asimismo, se ha expresado que “*carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago” (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).*

También se ha establecido que “*la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato*³

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que “*si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato*”⁴

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: “*indica que el demandado no será oído en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados ...*”

4.- CASO CONCRETO

Los demandados **Alirio Marulanda Durango**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.098.512 y **Martha Cecilia Osorio Pérez** CC No. 26.028.598, en calidad de arrendatarios, otorgan poder se opusieron a todas y cada una de las pretensiones, y presentó excepciones que denominó: 1- Por falta de legitimidad en la causa por activa 2-Por inexistencia del objeto de la demanda, 3- Dar trámite diferente a que corresponde jurídicamente por otras razones que demostrare. Al igual que excepción previa. Ante lo anterior, encontramos que fue resuelto mediante proveído del 21 de septiembre del 2022, el

³ Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)

cual se analizó que de acuerdo a lo que se ha venido expresando en el trámite que nos ocupa, es claro y es el de la restitución de inmueble arrendado sus requisitos y etapas la cuales se encuentran reguladas en el artículo 384 del C.G.P. y que a la letra dice: *"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. (...) 4. 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 (...).* Razón por la cual no se hará ningún análisis en este proveído respecto a la contestación y excepciones (previa y de fondo) propuestas por la parte demandada, no obstante que la parte demandada presentó recurso de apelación, la cual, se tornó improcedente teniendo en cuenta que el asunto que nos ocupa es de mínima cuantía, razón por la cual la alzada no opera.

La parte demandante en escrito presentado 29 de octubre del cursante año, al ponerle en conocimiento lo dispuesto en el numeral 3 del auto 25 de octubre del 2022, después de expresar sus razones, que en conclusión las base en la falta de las obligaciones pecuniaria que tenían los arrendatarios a raíz del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para lo cual expresó *"Además de los argumentos expuestos en los puntos anteriores, debemos manifestar que el pago realizado por la parte demandada no satisface las pretensiones de la demanda que da curso al presente proceso"*.

En el trámite es claro recordar que la finalidad del trámite que establece el art. 384 CGP, es el de la restitución de bien inmueble arrendado, por lo tanto, no se puede perder el horizonte, que determina el trámite a seguir y cuáles son las obligaciones a cumplir en este tipo de asunto ya que si existe la mora en el pago de cánones de arrendamiento nuestra norma procedimental contempla el art. 312 CGP para que sea utilizada por la parte actora para el cobro pecuniario respectivo en caso que existan pagos pendientes por realizar la parte demandada.

EL Art. 384 CGP contempla cual es la finalidad de la restitución de bien inmueble y es claro que la demanda que se realiza es con la finalidad de **restituir la tenencia de un bien arrendado**, esta acción permite la culminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble cuando finalice el contrato. Ahora ante la existencia de la entrega material del inmueble con fecha 12 de febrero de 2022, no le resta más a este despacho, que, de conformidad con lo expuesto precedentemente, existe claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, y ha precedió la entrega del inmueble por acuerdo de voluntades, quedando pendiente concluir entre las partes el valor de los cánones de arrendamiento en mora, debiendo tener en cuenta los abonos realizados a la parte demandante, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 384

numeral 4 inciso 2 del CGP, es procedente ordenar la terminación del contrato y la consecuente restitución.

Finalmente, procederá el despacho a pronunciarse sobre la solicitud de REDUCCION DE EMBARGOS presentada por el apoderado judicial de la parte demandada, conforme al artículo 600 del C.G.P. teniendo en cuenta que la parte demandada ha consignado la suma de \$ 9.800.000 a órdenes del despacho para pagar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, más el valor de los depósitos hechos a Bancolombia S.A. a la cuenta 51419752561. Obrantes a folio 63 y 65 del expediente digital, encontrándose decretados los embargos de los bienes, de propiedad de los demandados conforme auto de fecha 21 de octubre del 2022, a saber. *“DECRETAR el embargo y posterior secuestro del inmueble de propiedad de la demandada MARTHA CECILIA OSORIO PÉREZ, mayor de edad, identificada con cédula 26.028.598 de Planeta Rica (Córdoba), identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-534769, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. El embargo y retención de los dineros en cuentas de ahorros, cuentas corrientes, que posean los demandados ALIRIO MARULANDA DURANDO, identificado con C.C. No. 10.098.512 de Pereira (Risaralda) y domiciliado en Cali, y MARTHA CECILIA OSORIO PÉREZ, con cédula 26.028.598 de Planeta Rica (Córdoba, en los siguientes bancos: BANCO AV VILLAS, BANCO DE BOGOTA, BANCO POPULAR, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO AGRARIO, BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA, BANCO SCOTIALBANKCOLPATRIA, BANCOOMEVA, COMPARTIR, BANCO PICHINCHA, BANCO FALABELLA, BANCO CAJA SOCIAL BCSC, BANCO BBVA, BANCO ITAU Y BANCO SUDAMERIS”*

Teniendo las siguientes respuestas bancarias: BANCO OCCIDENTE S.A.. No procedió. inembargabilidad cuenta ahorros. BANCO BOGOTA S.A. No clientes. BANCO BBVA S.A. No saldo disponible de embargo. CAJA SOCIAL S.A. Sin vinculación. FALLABELLA S.A. No vínculos comerciales. AV VILLAS No poseen vínculos. Por lo que los embargos decretados a las entidades bancarias no fueron prósperos hasta ahora. respecto al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-534769, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no se ha allegado al expediente, respuesta de oficio de embargo de inmueble por lo que el despacho desconoce la prosperidad o no de la medida, lo que hace imposible que se ordene la reducción solicitada por la parte demandada.

Para concluir, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 1.180.000.00 Mcte, conforme a las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, suscrito entre el señor **Carlos Alberto Arias Vargas**, en calidad de arrendador y, los señores **Alirio Marulanda Durango**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.098.512 y **Martha Cecilia Osorio Pérez** CC No. 26.028.598, arrendatarios, relativo al inmueble vivienda urbana ubicado en la Carrera. 2D No. 58-85, segundo piso del barrio los Andes de la ciudad de Cal, Valle del Cauca., con fecha 15 de Julio del 2017.

SEGUNDO: No ordenar la entrega por parte del extremo procesal accionado en calidad de arrendatarios **Alirio Marulanda Durango**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.098.512 y **Martha Cecilia Osorio Pérez** CC No. 26.028.598, teniendo en cuenta el acta de entrega aportada al expediente y donde se constata la entrega material del inmueble con fecha 12 de febrero del año 2022, firmada por los participantes del contrato de arrendamiento y apoderado judicial del demandante. Inmueble que aparece fue entregado y recibido por el demandante y su apoderado judicial.

TERCERO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 1.180. 000.00.

CUARTO.- ORDENAR, la entrega de los depósitos judiciales, por concepto de cánones de arrendamiento, consignados por la parte demandada, a órdenes de este despacho, a la parte demandante señor **CARLOS ALBERTO ARIAS VARGAS** de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del CGP.

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: **5212e5bd34ed11719c09b4b1429dc63a4033e689c0a18a9f201b74f053a645ea**

Documento generado en 20/11/2022 08:46:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>