REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
SENTENCIA No.05-2023
Santiago de Cali, ocho (08) de Febrero del año dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA. PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONEZ
DEMANDADO: NELSON GONZALEZ
RADICACION: 76001400300720200142-00

I. Objeto de la providencia.

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el contencioso de **PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE** adelantado por **MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONEZ** frente a **NELSON GONZALEZ (q.e.p.d)** sucesión procesal en cabeza de la señora **GLADIS IRENE GUACAS DORADO.**

II. Antecedentes.

En lo esencial, el compendio fáctico admite como síntesis que:

La señora MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONEZ, suscribió con el señor NELSON GONZALEZ, documento privado, de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con fecha de iniciación 1 de febrero del año 2013 y de finalización 31 de enero del año 2015, sobre el inmueble distinguido como apartamento 302 y garaje No. 12 que hacen parte del edificio AVENIDA ESTACION, ubicado en la Calle 23 D Norte No. 5BN-30 de la ciudad de Cali, cuyos linderos y descripción se encuentra en la demanda. Se convino en el contrato fijar como canon de arrendamiento la suma de $ 1.300. 000.oo mensuales los cuales, al tenor de la cláusula segunda del contrato, deberían ser cancelados dentro de los primeros 5 dias de cada mes en la residencia de la arrendadora. El contrato tenía un término de duración de 2 años. El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, para el 3 de diciembre del año 2019 adeudaba los siguientes cánones de arrendamiento 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, POR VALOR DE 1.300.000. 1 DE OCTUBRE DEL 2019 $ 1.300.000 Y CANON DE ARRENDAMIENTO DE 1 DE NOVIEMBRE DEL 2019 LA SUMA DE $ 1.300. 000.OO MCTE. El demandado en

proceso instaurado ante el Juzgado 34 civil municipal de Cali, consigno a órdenes del despacho 936.000, en lo que respecta al canon de septiembre del 2019, con deposito de arrendamiento No. 3203395 del 26 de noviembre del 2019, adeudando un saldo de $ 364. 000.oo. De igual manera afirma que el demandado consigna la misma suma de dinero $ 936.000, mediante deposito de arrendamiento No. 3203394 del 26 de noviembre del 2019, por valor de $ 936.000 quedando un saldo sin cancelar de $ 364.000. para el canon correspondiente al mes de noviembre del año 2019, consigna la misma suma de dinero $ 936.000 mediante deposito judicial No. 3203393 el 26 de noviembre del 2019, adeudando un saldo de $ 364.000.oo . Respecto de canon del 1 de enero del año 2020 cancela únicamente la suma de $ 971.600 mediante deposito de arrendamiento No. 3207322 adeudando un saldo a esa fecha de 328.400.ooo y ya a partir del mes de febrero del año 2020 no ha cancelado el canon de arrendamiento.

Indica la apoderada judicial de la parte demandante, que el demandado renuncio expresamente a la constitución en mora h todos los requerimientos legales conforme a la clausula 10 del contrato y conforme a la clausula cuarta la falta de pago del canon de arrendamiento de un periodo entero de la renta da derecho a la arrendadora a dar por terminado el contrato. A la fecha de la demanda el demandado se encuentra en mora de pagar el canon de arrendamiento, razón por la cual se presentó la demanda respectiva.

Conforme a los hechos esgrimidos, pretende:

DECLARAR judicialmente que, termino el contrato de arrendamiento suscrito entre MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONES Y NELSON GONZALEZ , por falta de pago en el canon de arrendamiento de la renta convenida , conforme a salo de los meses correspondientes a 1 de septiembre del 2019 por valor de $ 364.000.oo; 1 de octubre del 2019 por valor de $ 364.000.oo : 1 de noviembre del 2019 por valor de $ 364.000.oo; 1 de diciembre del 2019, equivalente a la suma de $ 364.000.oo ; 1 de enero del año 2020, con saldo de $ 328.400.oo y finalmente, el valor del canon de arrendamiento del mes de febrero del año 2020, equivalente a la suma de $ 1.300.000.oo; del apartamento 302 y garaje No. 12 que hacen parte del edificio AVENIDA ESTACION, ubicado en la Calle 23 D Norte No. 5BN-30 de la ciudad de Cali.

Que como consecuencia de lo anterior se ordene la desocupación del inmueble y su entrega y en caso de no hacerse dentro de la ejecutoria de la sentencia se comisione al funcionario correspondiente para la practica de la diligencia de restitución.

Aporta como prueba el contrato de arrendamiento forma minerva W03861339.

III.- Trámite Procesal. -

La demanda fue presentada el 26 de febrero del año 2020.

Por auto interlocutorio No. 5050 de fecha 11 de marzo del 2020, fue admitida, ordenándose correr traslado al demandado de la misma y de conformidad con el numeral 4º del articulo 384 del CGP, para ser escuchado debería cumplir con la carga de aportar las consignaciones a ordenes del despacho o la prueba del pago de los mismos.

El demandado, fue debidamente notificado, quien en escrito de fecha 5 de octubre del 2020 (fl 07 expediente digital) procedió a contestar la demanda y proponer excepciones previas como INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES. Tachando de falso el contrato y solicitando pruebas como interrogatorio de parte de la parte demandante. Aportando el contrato de arrendamiento.

De igual manera conforme a escrito de fecha 10-3-2022, presenta contestación de demanda y haciendo pronunciamiento sobre los hechos de la misma , oponiéndose a las pretensiones de la demanda , presentando al despacho consignaciones de los cánones de arrendamiento de los meses de **Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre, del 2019 y Enero, Febrero, Marzo, Abril , Mayo, Junio, Julio, Agosto, del 2020** consignaciones realizadas al Banco Agrario, en la cuenta de depósitos de arrendamiento con la nota de su envío por correo certificado. Presenta excepción de pago ya que ha consignado al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, los cánones de arrendamiento de los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre, del 2019 y Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, del 2020 así:

-El pago del mes de SEPTIEMBRE del año 2019 se soporta con el recibo de pago Nro. 3203393 realizado el día 26 de Noviembre del 2019 por la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Pesos ($ 936.000)Mcte

El pago del mes de OCTUBRE del año 2019 se soporta con el recibo de pago Nro. 3203394 realizado el día 26 de Noviembre del 2019 por la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Pesos ($ 936.000)Mcte

El pago del mes de NOVIEMBRE del año 2019 se soporta con el recibo de pago Nro. 3203395 realizado el día 26 de Noviembre del 2019 por la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Pesos ($ 936.000)Mcte

El pago del mes de DICIEMBRE del año 2019 se soporta con el recibo de pago Nro. 3203504 realizado el día 19 de Diciembre del 2019 por la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Pesos ($ 936.000)Mcte

El pago del mes de ENERO del año 2019 se soporta con el recibo de pago Nro. 3207322 realizado el día 21 de Enero del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte

El pago del mes de FEBRERO del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3208739 realizado el día 19 de Febrero del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte

El pago del mes de MARZO del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3211440 realizado el día 08 de Abril del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte

El pago del mes de **ABRIL** del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3208891 realizado el día 08 de Abril del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte

El pago del mes de **MAYO** del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3211412 realizado el día 08 de Mayo del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte.

El pago del mes de **JUNIO** del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3211533 realizado el día 24 de Junio del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte.

El pago del mes de **JULIO Y AGOSTO** del año 2020 se soporta con el recibo de pago Nro. 3214131 y 3218483 realizado el día 16 de Julio del 2020 y 21 de Agosto del 2020 por la suma de Novecientos Setenta y Un Mil Seiscientos Pesos ($ 971.600)Mcte.

Por auto de fecha 28 de enero del año 2021, se corrió traslado a la parte demandante de la excepción previa y además de la tacha de falsedad propuesta por el demandado. La parte demandante hizo el respectivo pronunciamiento respecto de ello indicado que : *" me opongo a la temeraria excepción previa propuesta por el demandado que lo único que quiere conseguir es dilatar el proceso a fin de continuar usufructuando el inmueble. Y con respecto a la tacha de falsedad me opongo plenamente, y máxime cuando el arrendatario NELSON GONZALEZ, FALLECIO, en el mes de enero 2021, por covid"*

Por auto de fecha 29 de marzo del 2022, teniendo en cuenta el fallecimiento del demandado se ordenó continuar el tramite con la cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador, conforme al artículo 68 del C.G.P. ordenándose citar a los mismos, para la continuación del trámite.

El día 12 de agosto del año 2022 la señora GLADYZ IRENE GUACAS DORADA, se notifica de la demanda (fl. 32 expediente digital) otorgando poder igualmente a apoderado judicial conforme obra a folio 33 del expediente digital, aportándose de igual manera registro

civil de matrimonio con el causante NELSON GONZALEZ ALARCON , Notaria 18 del circulo de Calo folio 2728876.(Fl 34 expediente digital) reconociéndose personería para actuar conforme auto de fecha 30 de agosto del 2022

IV.- Oposición a las pretensiones

Frente a la prosperidad de la pretensión la parte demandada señor NELSON GONZALEZ procede a contestar la demanda, se opuso a los todos los hechos constitutivos de causal de restitución y presento pruebas documentales a efectos de demostrar el pago de los cánones de arrendamientos que se predican adeudados por el arrendador, así como la solicitud de prueba de interrogatorio de parte y testimoniales. Presenta excepciones rotuladas: “pago de lo no debido” e “inexistencia del negocio jurídico e inexistencia del contrato”.

Por otro lado, este despacho, deja constancia que a la fecha no se encuentra probado por parte del demandado, el pago de los cánones de arrendamiento conforme lo establece el articulo 384 del C.G.P. a pesar del requerimiento hecho a la parte demandada conforme auto de fecha 13 de diciembre del año 2022, en donde se REQUIRIO, a la señora Gladys Irene Guacas Dorado, en su calidad de cónyuge del señor Nelson González (QEPD), para que presente al despacho las consignaciones a que hace referencia, si fueron realizadas, de conformidad con el inciso 3o. Del Artículo 384 del CGP, en lo referente al pago de los cánones de arrendamiento en mora y los que se causen durante el proceso, so pena de dejar ser oído dentro del mismo y darle continuidad al presente asunto con el fallo respectivo tal como se estableció en la parte considerativa. (Auto obrante a folio 43 expediente digital)

Dichos pagos por concepto de arrendamiento deberían ser allegarlos dentro de los cinco días siguientes a la notificación por estado del presente proveído, lo cual nunca sucedió o las constancias de consignación al arrendador o a su orden.

El despacho de igual manera constato la no existencia de títulos en depósitos judicial a órdenes del despacho y por cuenta de este proceso. (Fl. 42 expediente digital)

V. Presupuestos procesales

1.- 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 de estructurar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento de la parte afecta o que procediere su declaración oficiosa.

2.- En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa hay que decir que en este asunto dicha exigencia no acusa mayor deficiencia como quiera

que al juicio a concurrido tanto la parte arrendadora como la arrendataria a través de su apoderado judicial. En el caso plantado se acompaña a la demanda e contrato de arrendamiento celebrado, entre MARIA CEMENCIA ECHEVERRY y el señor NELSON GONZALEZ, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 23DN NO. 5BN-38 apartamento 302 de la ciudad de Cali, con fecha de 01 de febrero del 2013, de cuyo contenido se extracta que reúne las características exigidas por el artículo 1973 del CC. y el artículo 2º de la Ley 820 de 2003 donde se estipula que : " el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado" .

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Al respecto, cabe traer a colación lo regulado por el artículo 9 de la ley 820 de 2003, a cuyo tenor, se establece: "OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido… y 5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil."

En otras palabras, mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

VI. De la restitución del inmueble arrendado. -

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 384 del C.G.P. mediante el trámite de este proceso se ordena la restitución del inmueble arrendado.

El problema jurídico sometido a escrutinio de este estrado judicial estriba en determinar si concurren los presupuestos axiológicos reclamados por la legislación patria en especial los contemplados en la ley 820 de 2003 que gobiernan sobre el arrendamiento de VVIENDA URBANA para predicar por parte del demandado o quien en este caso representa sus derechos, su cónyuge, ha incumplimiento a sus obligaciones y si en tal sentido se habilita la pretensión del demandante en el sentido de declarar terminado dicho convenio negocial y ordenar por esta vía la restitución del inmueble arrendado ya descrito y detallado en precedencia.

La restitución de inmueble arrendado es una acción por medio de la cual, se busca dar fin a la tenencia del inmueble que se ha dado en arriendo, es decir, que éste sea devuelto a su dueño. Dicho proceso con sus requisitos y etapa se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P.
"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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante. (• •)" (subrayas y negritas fuera de texto)

De la norma en cita se tiene que existe una obligación para el demandado cual es que acredite el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Dado que si bien es cierto el demandado contesto la demanda, y allegó la prueba de los cánones, estos recibos no comportan los incrementos y el pago efectuado dentro de los periodos pactados, ya que como lo indica el demandado en su demanda, el demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, para el 3 de diciembre del año 2019 adeudaba los siguientes cánones de arrendamiento 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, POR VALOR DE 1.300.000. 1 DE OCTUBRE DEL 2019 $ 1.300.000 Y CANON DE ARRENDAMIENTO DE 1 DE NOVIEMBRE DEL 2019 LA SUMA DE $ 1.300. 000.OO MCTE. El demandado en proceso instaurado ante el Juzgado 34 civil municipal de Cali, consigno a órdenes del despacho 936.000, en lo que respecta al canon de septiembre del 2019, con depósito de arrendamiento No. 3203395 del 26 de noviembre del 2019, adeudando un saldo de $ 364. 000.oo. De igual manera afirma que el demandado consigna la misma suma de dinero $ 936.000, mediante depósito de arrendamiento No. 3203394 del 26 de noviembre del 2019, por valor de $ 936.000 quedando un saldo sin cancelar de $ 364.000. para el canon correspondiente al mes de noviembre del año 2019, consigna la misma suma de dinero $ 936.000 mediante deposito judicial No. 3203393 el 26 de noviembre del 2019, adeudando un saldo de $ 364.000.oo . Respecto de canon del 1 de enero del año 2020 cancela únicamente la suma de $ 971.600 mediante depósito de arrendamiento No. 3207322 adeudando un saldo a esa fecha de 328.400.ooo y ya a partir del mes de febrero del año 2020 no ha cancelado el canon de arrendamiento y finalmente tampoco acredito los pagos de los cánones que se siguieron causando.

VII. Caso Concreto. -

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento se trajo documento suscrito con fecha de iniciación 1 de febrero del 201y y finalización 31 de enero del 2015, sobre el inmueble APARTAMENTO 302 Y GARAJE 12 que hace parte del EDIFICIO AVENIDA ESTACION , ubicado en la ciudad de Cali, en la AVENIDA ESTCION (CALLE 23 D NORTE) NO. 5 BN-38 de la actual nomenclatura urbana de Cali en el que las partes pactaron como fecha de pago de forma anticipada de la siguiente manera:

CLAUSULA SEGUNDA - las partes actualmente convinieron en fijar como canon de arrendamiento en la suma de $ 700.000.oo , los cuales al tenor de la cláusula segunda del contrato , deberán ser cancelados dentro de los primeros 5 dias de cada periodo mensual la arrendadora o a su orden residencia de la arrendadora. El valor del canon de arrendamiento será reajustado de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente.
Las partes en escrito obrante en el expediente, aportado por la parte demandada, indica que el canon de arrendamiento por 6 meses seria de $ 400.000 para cubrir los arreglos que le hizo la arrendataria al inmueble, quedando un salo de $ 200.000 como depósito. Documento suscrito por las partes el 31 de enero del año 2013.

Ahora, la parte arrendataria, al contestar la demanda presenta sendos recibos de pagos donde acredita el pago del canon de arrendamiento, realizado a la arrendadora. Presenta excepción de pago, indicando que, el señor **NELSON GONZALEZ ALARCON**, ha consignado en el **BANCO AGRARIO**, los cánones de arrendamiento de los meses de **Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre, del 2019 y Enero, Febrero, Marzo, Abril , Mayo, Junio, Julio, Agosto, del 2020 .** Los pagos fueron efectuados directamente por el señor **NELSON GONZALEZ ALARCON,** ante el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA,** en la cuenta denominada **DEPOSITOS DE ARRENDAMIENTO.** Los pagos se soportan por los recibos expedidos por el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.,** aportando con la contestación los -Recibos de pago expedidos por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, recibos Nro. 3203393-3203394-3203395-3203504-3207322-3208739-3208891-3211440-3211412-3211533-3214131 y 3218483 con su respectiva carta y recibo remisorio por correo certificado.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, y sus incrementos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

El plenario nos entrega de manera diáfana cual es la causal o el móvil invocado por la parte demandante para la restitución del inmueble arrendado y este consiste en la mora en el pago del canon de arrendamiento incluyendo sus incrementos pactados.

Sin embargo la discusión elevada por la parte demandada no tiene la virtualidad de derruir los elementos propios de un contrato de arrendamiento, el cual, a riesgo de fatigar, es aceptado por el polo pasivo, y ello es así por cuanto no luce justificable el supuesto desconocimiento de las obligaciones de las partes en un convenio de esta naturaleza cuando es lo cierto que la misma ley es quien se encarga de ilustrar sobre la materia al regular las cargas tanto de arrendador (arts. 1982 a 1985) como del arrendatario (arts. 1996 a 2007)

Por otra parte es lo cierto que en su mayoría las copias de consignaciones de la demandada no arrojan el valor exacto del canon pactado, y fueron hechas por fuera del término pactado en el contrato, solo basta con mirar las consignaciones efectuadas al BANCO AGRARIO para colegir las fechas de la consignación, adicionalmente, no se allego al plenario las constancias de los pagos posteriores del canon de arrendamiento, para ser escuchados dentro del mismo, como lo establece la normas, ya citada. Adicionalmente, y que por lógicas y elementales razones temporales se fue prorrogando, de manera que las presuntas

indeterminaciones en cada uno de los rubros no dejan de ser más que elementos que el mismo material demostrativo y la lógica de las cosas se encargan de depurar y en tal sentido las defensas del demandado caen en el vacío.

Así pues, tenemos que al haberse pactado por escrito el contrato de arrendamiento a partir del cual se pueden extraer con total claridad las obligaciones asumidas por cada uno de los contratantes y las reglas que gobernarían la negociación entre las cuales, desde luego se encuentra el reajuste del canon, y que dicha convención se hizo de manera escrita, po pudiendo ser desconocida por la parte arrendataria, siendo el contrato ley para las partes, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil: " Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales." Igualmente es menester indicar que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella, tal como lo dispone el artículo 1603 de la misma codificación.

Las manifestaciones hechas por la demandada, no desvirtúan lo pactado en el contrato, lo que nos permite indicar que el haz probatorio no puede colmarse con simples inferencias o razones más o menos atendibles, pues debe darse a través de pruebas sólidas, seguras y completas, máxime que se trata de enervar una causal que se encamina a aniquilar una relación contractual válida y que tiene plenos efectos en el mundo jurídico.

El contrato, es un medio de convicción que lleva a este juzgador a concluir que efectivamente la parte demandada, finalmente no honró el deber legal que le imponía la norma contractual, de pagar entiempo, conforme lo pactado el valor del canon, ni su reajuste y en tal razón se debe dar aplicación a la sanción contenida en la ley 820 de 2003, esto es, que los rubros peticionados por esta vía le son oponibles, sin que se haya aportado prueba total de su pago.

Es de recordar que las cargas procesales, entre las cuales se encuentra la labor de probar, implican la necesidad en que se colocan las partes de cumplir determinadas actividades para propiciar su propio éxito en el proceso, pero como no se puede pedir su cumplimiento de manera coactiva, sino que es eminentemente voluntaria o potestativa, resulta claro que su incumplimiento debe generar consecuencias adversas.

Por la misma vía, para que la prueba cumpla su fin propio, cual es lograr la convicción del juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos que estructuran la relación material que se controvierte en el proceso, tiene que corresponder inexorablemente a ciertos y determinados principios, sin cuya observancia no puede merecer validez jurídica.

No está de más precisar que si bien no se tiene en cuenta la defensa del demandado por la falta de acreditación que pesaba sobre sus hombros, lo cierto es que desde luego que la excepciones presentadas, no reciben eco ante el no pago de los cánones de arrendamiento o el arribo de dicho pago durante el curso del proceso.

Ahora bien, la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia han coincidido en indicar que, si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso. No obstante, debe decir el despacho que no hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y se echa de menos el pago de los cánones de arrendamiento que se han venido causando en el transcurso del proceso; toda vez que de la demanda se desprende que lo pretendido es la restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento e incremento, pactado en un contrato de arrendamiento, de manera que no existe duda respecto de la existencia del contrato, razón de más que lleva a concluir que la aplicación de esa sanción de acreditar el pago para ser oída en el proceso se debe aplicar, en el sentido de tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Entonces si es clara la posición de la parte demandante en alegar la mora en pago de cánones de arrendamiento y en sus incrementos, a lo cual la parte DEMANDADA no acreditó haber efectuado los pagos pasados con incremento o los posteriores a la presentación de la demanda en la forma como lo indica el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, se dispone probatoriamente tener por acreditada la mora y por ende el incumplimiento de la parte arrendataria lo que habilita a la declaración de terminación del convenio negocial con la respectiva orden de entrega del inmueble.

Como se acogen las pretensiones se impone la condena en costas a la parte demandada tal cual lo prevé el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. y para su tasación se dará aplicación al Acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Suficientes consideraciones para que, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

VIII.- R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, de vivienda urbana, celebrado entre la señora MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONEZ, como ARRENDADORA y el señor NELSON GONZALEZ ALARCON (q.e.p.d.) , como ARRENDATARIO, y como coarrendataria a la señora GLADIS IRENE GUACAS

DORADO con fecha de iniciación 1 de febrero del año 2013 y de finalización 31 de enero del año 2015, sobre el inmueble distinguido como apartamento 302 y garaje No. 12 que hacen parte del edificio AVENIDA ESTACION, ubicado en la Calle 23 D Norte No. 5BN-30 de la ciudad de Cali, cuyos linderos y descripción se encuentra en la demanda.

SEGUNDO.- ORDENAR a la señora GLADIS IRENE GUACAS DORADO , en su condición de cónyuge del demandado NELSON GONZALEZ ALARCON (q.e.p.d.) restituir el inmueble referido a la parte demandante, MARIA CLEMENCIA ECHEVERRY DE QUIÑONEZ, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

TERCERO.- DISPONER que en caso de que la parte demandada incumpla con la restitución del inmueble objeto del presente proceso, esta dependencia judicial procederá a comisionar a los jueces civiles municipales, encargados de realizar despachos comisorio de la ciudad de Cali, reparto-

CUARTO.- - Condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Liquídense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de $ 1.000.000.oo

QUINTO.- Verificado el cumplimiento del fallo, y evacuadas las actuaciones secretariales de rigor, archívese la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUE Y CUMPLASE

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: **e53b6d571ddbdaaa4aba912a8bafa3ae7dfb28c539eaacef7c5b93a34ad25585**

Documento generado en 08/02/2023 10:17:50 AM

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