

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL

SENTENCIA No. 013 -2023

Santiago de Cali, veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintitrés (2023)

**REFERENCIA. PROCESO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
(SUMARIO MINIMA CUANTIA)**

DEMANDANTE: SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A.

NIT: 805.013.122-7

DEMANDADO: DIEGO CERTUCHE MAYOR C.C. NO. 1.024.546.700

RADICACION: 760014003007202200798-00

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 **SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A. NIT: 805.013.122-7** contra **DIEGO CERTUCHE MAYOR C.C. NO. 1.024.546.700**.

II. Antecedentes.

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

La inmobiliaria **SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A. NIT: 805.013.122-7**, a través de su representante legal **JULIAN ALBERTO SAUCEDO T, ,** suscribió con el señor **DIEGO CERTUCHE MAYOR**; mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.024.546.700 de Bogotá D.C., documento privado, de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con fecha de iniciación 01 de enero del año 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, conforme a la cláusula séptima del aludido contrato, sobre el inmueble distinguido como **CASA UBICADA EN LA CARRERA 10 # 49 – 79 SEGUNDO PISO, BARRIO VILLA COLOMBIA EN LA CIUDAD DE CALI. SUScriptor EMCALI NO. 666859 Y SUScriptor GASES DE OCCIDENTE NO.621322**, cuyos linderos y descripción se encuentra en la demanda. Se convino en el contrato fijar como canon de arrendamiento la suma de \$ 800.000.00 mensuales los cuales, al tenor de la cláusula cuarta del contrato, los cuales deberían ser cancelados dentro de los 5 primeros días comunes de cada período mensual, por anticipado,

al arrendador o a su orden. Con incrementos conforme la cláusula quinta del aludido contrato. El contrato tenía un término de duración de 12 meses. El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta y a la fecha de la demanda el arrendatario se encuentra en mora de pagar los meses correspondientes a: Periodos: De 1 a 31 de Mayo de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Junio de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Julio de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Agosto de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Septiembre de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Octubre de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Noviembre de 2022 por valor de \$800.000., de igual manera conforme a los hechos dela demanda El demandado NO HA DESOCUPADO el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación y entrega del mismo.

Conforme a los hechos esgrimidos, pretende:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito y con vigencia a partir 1 de Enero de 2022, entre SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A., en calidad de ARRENDADOR y DIEGO CERTUCHE MAYOR, en calidad de ARRENDATARIO; por la mora en el pago de las rentas citadas en el hecho TERCERO de la demanda.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble arrendado ubicado en: CARRERA 10#49-79 SEGUNDO PISO BARRIO VILLACOLOMBIA de la ciudad de Cali.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, el señor Juez realice la diligencia de entrega.

CUARTO: Que se condene en costas a la demandada incluyendo las agencias en derecho.

Aporta como prueba el contrato de arrendamiento SYS 001-22 suscrito por el arrendatario DIEGO CERTUCHE MAYOR; mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.024.546.700 de Bogotá D.C. y como deudora solidaria, la señora SHELSY GUAPACHA ORTIZ C.C. 1.151.949.588 de Cali. Con firmas electrónicas 2022-01-05.

III.- Trámite Procesal. -

La demanda fue presentada el 21 de noviembre del 2022.

Prevía inadmisión de fecha 28 de noviembre de 2022, se subsana y es admitida conforme auto de fecha 12 de diciembre del 2022, ordenándose correr traslado al demandado de la misma y de conformidad con el numeral 4º del artículo 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, conforme obra en el expediente a folio 008 del expediente digital el día 1 de marzo del año 2023, al correo electrónico: diegomayor03@hotmail.com. Y habiendo transcurrido el termino para pronunciarse respecto de la demanda y consignar el valor de los cánones de arrendamiento para ser escuchado, no se pronunció, guardando silencio respecto de la demanda y el requerimiento para ser escuchado. El despacho de igual manera constato la no existencia de títulos en depósitos judicial a órdenes del despacho y por cuenta de este proceso.

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 a través de su apoderado judicial, habiendo sido notificada de conformidad con la ley 2213 del 2022 Art. 8 a la parte arrendataria, demandada, quien guardo silencio y no se opuso a las pretensiones de la demanda. En el caso plantado se acompaña a la demanda el contrato de arrendamiento celebrado, entre la inmobiliaria SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A. NIT: 805.013.122-7, a través de su representante legal JULIAN ALBERTO SAUCEDO T, , suscribió con el señor DIEGO CERTUCHE MAYOR; mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.024.546.700 de Bogotá D.C., documento privado, de contrato de arrendamiento de vivienda urbana, con fecha de iniciación 01 de enero del año 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, conforme a la cláusula séptima del aludido contrato, sobre el inmueble distinguido como CASA UBICADA EN LA CARRERA 10 # 49 – 79 SEGUNDO PISO, BARRIO VILLA COLOMBIA EN LA CIUDAD DE CALI, 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: 1°. Usar la cosa según los términos del contrato; 2°. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. 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 VIVIENDA URBANA para predicar por parte del demandado el 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.

En el caso, bajo estudio, el demandado es debidamente notificado como consta a folio 008 del expediente digital, quien NO contesto la demanda, así como tampoco allegó la prueba de pago de los cánones, adeudados.

VII. Caso Concreto. -

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento, suscrito cuya vigencia se pactó desde el 01 de enero del año 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, conforme a la cláusula séptima del aludido contrato, sobre el inmueble distinguido como CASA UBICADA EN LA CARRERA 10 # 49 – 79 SEGUNDO PISO, BARRIO VILLA COLOMBIA EN LA CIUDAD DE CALI. 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 de los siguientes periodos : De 1 a 31 de Mayo de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Junio de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Julio de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Agosto de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Septiembre de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 31 de Octubre de 2022 por valor de \$800.000, De 1 a 30 de Noviembre de 2022 por valor de \$800.000. Pagos que no fueron acreditados por la parte demandada, al no haber contestado la demanda o pronunciarse frente a ella, ni haber acreditado el pago de los mismos.

Es importante recordar que, conforme al contrato de arrendamiento, allegado como prueba de la existencia de las obligaciones 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 el canon de arrendamiento, conforme lo pactado, 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 claro, para este despacho que, el demandado en mención no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, así como tampoco se pronunció frente a la demanda, lo que al tenor del artículo 97 del C.G.P., ante la falta de contestación de la demanda o pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, se harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la misma, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...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...". (Subrayado y negrilla propio).

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.

En consecuencia, es evidente la posición de la parte demandante en alegar la mora en pago de cánones de arrendamiento, a lo cual la parte demandada no acreditó haber efectuado los pagos pasados o los posteriores a la presentación de la demanda en la forma como lo indica el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, por lo que 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 1° 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 SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A. NIT: 805.013.122-7, a través de su representante legal JULIAN ALBERTO SAUCEDO T, con el señor DIEGO CERTUCHE MAYOR; mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.024.546.700 de Bogotá D.C., con fecha de iniciación 01 de enero del año 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022, sobre el inmueble distinguido como CASA UBICADA EN LA CARRERA 10 # 49 – 79 SEGUNDO PISO, BARRIO VILLA COLOMBIA EN LA CIUDAD DE CALI.

SEGUNDO.- ORDENAR al señor DIEGO CERTUCHE MAYOR; mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.024.546.700 de Bogotá D.C a restituir el inmueble referido a la parte demandante, SAUCEDO Y SAUCEDO ASESORES INMOBILIARIOS S.A. NIT: 805.013.122-7, a través de su representante legal JULIAN ALBERTO SAUCEDO T, 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 comisorios de la ciudad de Cali, reparto-

CUARTO.- - Condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 800.000.00

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: **7367e7a08fece0e3e905ee730f47b2f0623fba18feb55521b4b76acbd7f3e746**

Documento generado en 28/03/2023 05:28:26 PM

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