

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

**Santiago de Cali, veinticuatro (24) de Agosto de dos mil veintitrés (2023)**

**SENTENCIA No. 35**

**REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)**

**DEMANDANTE: GESPRON S.A.S NIT 901.064.268**

**DEMANDADO: CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA CC. 1.130.617.794**

**RADICACIÓN: 760014003007-2023-00489-00**

La parte actora allega constancia de notificación de conformidad con la Ley 2213 del 2022 Artículo 8°. realizada a la parte demandada CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA, al correo electrónico: [analistacalidad31@gmail.com](mailto:analistacalidad31@gmail.com). - CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA conforme a certificación de la empresa SERVIENTREGA e -entrega con fecha de envío 2023-07-14 hora 14:02 con lectura de mensaje conforme obra a folio 007 del expediente digital.

Ahora bien, teniendo en cuenta el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte demandada debidamente notificada, y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO de Mínima Cuantía, instaurado por **GESPRON S.A.S NIT 901.064.268** contra **CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA CC. 1.130.617.794**.

**I. ANTECEDENTES**

Refiere la parte demandante en los hechos de la demanda que:

- 1.- Según contrato de arrendamiento fechado 11 de junio de 2021 y con vigencia a partir 1 de junio de 2021 la inmobiliaria GESPRON SAS, en calidad de ARRENDADOR (A) entregó en arrendamiento a él (la) Señor(a) CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA, en calidad de ARRENDATARIO del inmueble

que se encuentra ubicado en la Carrera 121 A No. 48 -100 – APTO 502 CONJUNTO RESIDENCIA AGUACLARA VIS de la ciudad de Cali, el cual se encuentra destinado para VIVIENDA.

2.- En el contrato a que se refiere el hecho primero, la parte arrendataria se obligó a pagar durante la primera vigencia como primera renta de arrendamiento la suma de \$562.000 dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual por anticipado, el cual se incrementara anualmente a su vencimiento y a la fecha cancela la suma de \$593.584

3. Indica, que en el contrato a que se refiere el hecho primero, la parte arrendataria se obligó a la suma de \$138.000 como cuota de administración, la cual de incrementar por la Asamblea General de Copropietarios y a la fecha cancela la suma de \$150.000

4. Que, el término de duración del contrato se pactó a doce meses iniciando desde el día 1 de junio de 2021.

5. El demandado ha incumplido con su obligación de pagar la renta del inmueble e incurrió en mora desde 01 de diciembre de 2022

6. El demandado no ha desocupado el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, tal y como lo prevé el artículo 431 inciso 2 del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas.

7. El poder fue enviado a la suscrita por el correo electrónico [dir.contabilidad@gespron.com](mailto:dir.contabilidad@gespron.com). tal y como se demuestra en el pantallazo adjunto a esta demanda.

8. De acuerdo a la normatividad vigente, simultáneamente con la presentación de la demanda se envía la demanda y sus anexos al (la) demandado (a) al correo electrónico [analistacalidad31@gmail.com](mailto:analistacalidad31@gmail.com). , se declara bajo la gravedad del juramento que los datos referidos como notificación de la parte demandada fue obtenido de la página RECONOCER de Datacrédito Experian.

9. Finalmente que se le ha otorgado poder a la suscrita apoderada para solicitar la restitución.

PRETENDE con la demanda, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 11 de junio de 2021 y con vigencia a partir 1 de junio de 2021 entre GESPRON SAS, con Nit No. 901.064.268 en calidad de ARRENDADOR (A), y él (la) señor (a) CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA, con cedula de ciudadanía No. 1.130.617.794 en calidad de

ARRENDATARIO (A); por la mora en el pago de las rentas de arrendamiento. De igual manera que, como consecuencia de la anterior declaración se ordene desocupar y entregar el inmueble arrendado ubicado en la Carrera 121 A No. 48 -100 –APTO 502 CONJUNTO RESIDENCIA AGUACLARA VIS de la ciudad de Cali, ordenándose la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del ARRENDADOR señor (a) GESPRON SAS representada legalmente por ALVARO JOSE ESCOBAR LOZADA, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo. Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes desde el 01 de diciembre de 2022 hasta la fecha en que haga el pago, así como de los servicios públicos del inmueble causados. Que se condene en costas al demandado incluyendo las agencias en derecho.

## **II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA**

Mediante auto interlocutorio No. 1654 de fecha 28 de junio del 2023, se inadmitió la demanda, y previa subsanación, se admitió conforme auto No. 1886 de fecha 10 de julio del 2023, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y/o Ley 2213 del 2022 Art. 8°.

La parte demandada CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA, se tiene notificada de conformidad con la Ley 2213 del 2022 Art. 8°, al correo electrónico: [analistacalidad31@gmail.com](mailto:analistacalidad31@gmail.com). - CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA. conforme a certificación de la empresa SERVIENTREGA e -entrega con fecha de envío 2023-07-14 hora 14:02 con lectura de mensaje conforme obra a folio 007 del expediente digital, sin que dentro del término legal propusiera excepciones frente a la acción instaurada en su contra ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

## **III. PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico principal consiste en establecer si el demandado ha incurrido en la causal de terminación del contrato, por no haber incumplido con su obligación de pagar la renta del inmueble e incurrió en mora desde 01 de diciembre de 2022, ni desocupar el inmueble, razón por la cual se siguen causando rentas hasta la desocupación del mismo, tal y como lo prevé el artículo 431 inciso 2 del C.G.P. por tratarse de prestaciones periódicas, por lo que se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### ***1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.***

Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.

##### ***2. SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN***

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo los trámites especiales previstos en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal está fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa en el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

*“Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están desestimadas a ser acogidas.

En el caso de autos, las condiciones sustanciales que deben satisfacerse para la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la terminación de los contratos de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, podemos indicar que son tres: (i), Que se acredite la existencia del contrato de arrendamiento en el que el demandante tenga la condición de arrendador y el demandado la calidad de arrendatario; (ii), que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, sea el mismo pretendido en la demanda y (iii), que se demuestre alguna de las causales de terminación del contrato reconocidas legalmente.

Precisado lo anterior, se tiene que con la demanda se acompañó la prueba exigida por el numeral 1° del Artículo 384 del Código General del Proceso, representada en el contrato de arrendamiento, suscrito por las partes que conforman esta controversia.tl y como en el expediente a folio 002 del expediente digital que contiene demanda y anexos.

No sobra relevar que el contrato de arredramiento base de la acción, no fue tachado de falso en su oportunidad procesal por el extremo demandado, como tampoco fue aportada providencia judicial o documento privado emitido por las partes en contienda, donde se hubiese decretado o declarado la invalidez y/o terminación del citado convenio, circunstancia por la cual el contrato tiene plena validez.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, así como tampoco se ha acreditado el pago de los cánones adeudados y los causados al tenor del inciso 2 y 3 del artículo 384 del C.G. del Proceso, determinando con ello la absoluta viabilidad de la causal en examen, pues al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, es entonces la parte demandada quien queda con la imposición de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que aquí no tuvo ocurrencia, configurándose así la causal suficiente para acceder a las pretensiones del líbello introductorio, con sujeción a lo manifestado, y con claro apoyo en lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, se acogerán las peticiones de la demanda

y se condenará en costas a la parte vencida.

## **V. DECISIÓN:**

**En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cali, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,**

### **FALLA:**

**PRIMERO:** Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento fechado 11 de junio del 2021 y con vigencia a partir del 1 de junio del 2021 suscrito entre la inmobiliaria GESPRON SAS, en calidad de ARRENDADORA y CARLOS STIVEN OCAMPO ZULETA, en calidad de ARRENDATARIO en relación con el inmueble ubicado en la Carrera 121 A No. 48 -100 – APTO 502 CONJUNTO RESIDENCIA AGUACLARA VIS de la ciudad de Cali, el cual se encuentra destinado para VIVIENDA, alinderado en la forma descrita en la demanda, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento , tal como se indicó en la parte motiva.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ordenar a la parte demandada la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE objeto del presente proceso, a favor de la parte demandante, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

**TERCERO:** Si cumplido el término anterior no se produce la restitución del inmueble se comisionará Secretaría de Gobierno Convivencia y Seguridad Ciudadana Sección COMISIONES CIVILES de esta ciudad, para efectuar la diligencia de entrega.

**CUARTO:** Se condena en costas a la parte vencida las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma de \$ 356.150. oo MCTE.

**NOTIFIQUESE 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: **d0740dab6615321cae02bb5d43da771dea241e0b5f87e3e617c325fd78744902**

Documento generado en 24/08/2023 04:35:59 PM

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