

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



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, dos (02) de Octubre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 37

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: JUAN DAVID ZAPATA ZULETA C.C. 1.112.758.609

DEMANDADO: CARLOS ANDRES SOLARTE C.C. 1.151.934.568

RADICACIÓN: 760014003007-2023-00235-00.

La parte actora allega constancia de notificación de conformidad con los artículos 291 y 292 del CGP, conforme obra en el expediente a folios 009 y 013 del expediente digital, al demandado CARLOS ANDRES SOLARTE, conforme a certificación de la empresa SERVIENTREGA e -entrega en donde se certifica que *“Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada”* dirección CARRERA 121 A # 42-16 APTO 760 EDIFICIO GRATTA CIU”.

Ahora bien, teniendo en cuenta el numeral 2º 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 **JUAN DAVID ZAPATA ZULETA C.C. 1.112.758.609** contra **CARLOS ANDRES SOLARTE C.C. 1.151.934.568**.

I. ANTECEDENTES

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

1.- El señor **JUAN DAVID ZAPATA ZULETA C.C. 1.112.758.609**, a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación del señor **CARLOS ANDRES SOLARTE C.C. 1.151.934.568**, 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. Su poderdante suscribió contrato de mandato de administración de inmuebles con ALLIANZ INMOBILIARIA SAS, sobre el siguiente inmueble de su propiedad: Apartamento 760, ubicado en la Carrera 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS.

Propiedad Horizontal, de la ciudad de Cali, el 10 de enero de 2021. El inquilino ocupó el inmueble el día 7 de febrero de 2021. Se anexa copia del contrato de mandato. Como prueba de lo aquí manifestado se adjunta contrato.

2.2. Que el citado inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 370-1015880 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, y sus linderos son: NADIR: 15.30. CENIT 17.75, ALTURA LIBRE 2.45, AREA PRIVADA CONSTRUIDA: 53.96 M2. NORTE: Del punto 4 al punto 1 en línea recta, con una distancia de 5.91 metros, colindando el apartamento 702. ORIENTE: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada con una distancia de 11.83 metros. Colindando con vacío a área de circulación común, vacío a zona de oficinas de común de uso exclusivo del apartamento 160, buitrones y área de circulación común. SUR: Del punto 2 al punto 3 en línea recta, con una distancia de 7.20 metros colindando con vacío a zona común. OCCIDENTE: Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada con una distancia de 9.97 metros, colindando con vacío a zona común.

2.3. Que el inmueble se encuentra actualmente alquilado al señor CARLOS ANDRES SOLARTE CC 1.151.934.568, tal como consta en el Contrato de Arrendamiento que se anexa a este escrito y fue cedido a mi apoderado JUAN DAVID ZAPATA ZULETA en septiembre 29 de 2022, se adjunta documento de cesión.

2.4. El contrato de arrendamiento fue cedido al señor JUAN DAVID ZAPATA ZULETA, mediante documento de fecha 29 de septiembre de 2022. Se anexa documento como prueba de lo aquí manifestado.

2.5. Que el documento de cesión fue dado a conocer al señor arrendatario CARLOS ANDRES SOLARTE, mediante mensaje de datos, enviado a su correo electrónico anavesk17@hotmail.com. en octubre 08 de 2022, como prueba de lo aquí manifestado se anexa la constancia del correo enviado.

2.6. El aquí demandado desde el momento en que conoció de la cesión del contrato de arrendamiento ha venido incumpliendo con los pagos mensuales del 2 canon; el canon de arrendamiento de los meses de octubre y noviembre por valor de \$871. 000.00 cada mes, hizo un abono de \$ 1.700. 000.00, debiendo pagar \$1.740.00.00 y el mes diciembre lo pago en enero 06 de 2023, mediante pago de \$910. 000.00, cancelando el saldo pendiente y quedando a paz y salvo a diciembre de 2022.

2.7. El arrendatario continúa incumpliendo su obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, el cual debe realizar los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado al arrendador, a la fecha está debiendo los siguientes cánones: De enero 01 al 30 de 2023 la suma de \$871. 000.00, de febrero 01 al 28 de 2023 la suma de \$975. 000.00 y de marzo 01 al 30 de 2023 la suma de \$975. 000.00.

2.8. Al aquí demandado se le requirió mediante comunicación de febrero 23 de 2023, vía WhatsApp, la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento al contrato de arrendamiento. Se anexa prueba de lo aquí manifestado.

2.9 El Demandado también ha incumplido el pago de los servicios públicos, como prueba de lo aquí indicado se anexa recibo de pago de Emcali sin cancelar.

PRETENDE con la demanda que,

PRIMERA: Que se declare que el señor **CARLOS ANDRES SOLARTE**, ha incumplido sus obligaciones, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del inmueble objeto del contrato, APTO 760 Del Conjunto Residencial Gratta, de la ciudad de Cali, ubicado en la Carrera 121 A No. 42-16.

SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración anterior se declare, terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre mi representado, señor **JUAN DAVID ZAPATA ZULETA** y el señor **CARLOS ANDRES SOLARTE** sobre el inmueble ya determinado.

TERCERA: Que se decrete la restitución y lanzamiento del demandado **CARLOS ANDRES SOLARTE** del apartamento 760 ubicado en la carrera 121 A No. 42-16 , de la ciudad de Cali.

CUARTA: Que se condene al demandado en costas.

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA

La demanda fue presentada el 22 de marzo del año 2023, previa inadmisión y tras ser subsanada se admite conforme auto No. 1169 de fecha 04 de mayo de los corrientes 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 ANDRES SOLARTE**, se tiene notificada conforme los establecen los arts. 291 y 292 del CGP, tal como se aprecia en los soportes, con la guía de correo, certificado y el cotejo de los documentos, de la oficina de mensajería postal autorizada, 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 a partir de Enero 01 al 30 de 2023 la suma de \$871.000.00, de Febrero 01 al 28 de 2023 la suma de \$975.000.00 y de Marzo 01 al 30 de 2023 la suma de \$975.000.00, no ha desocupado el inmueble APTO 760 Del Conjunto Residencial Gratta , de la ciudad de Cali, ubicado en la Carrera 121 A No. 42-16 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 especial previsto 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 ésta 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 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.

3.- CASO CONCRETO. -

Del plenario se encuentra probado que el inmueble se encuentra actualmente alquilado al señor CARLOS ANDRES SOLARTE CC 1.151.934.568, tal como consta en el Contrato de Arrendamiento que se anexa a este escrito y fue cedido al demandante JUAN DAVID ZAPATA ZULETA, conforme misiva de fecha septiembre 29 de 2022, comunicada al arrendatario por parte de la sociedad ALLIANZ INMOBILIARIA S.A.S, en calidad de arrendadora, inicial, documento de cesión, que fue allegado al plenario.

El arrendatario CARLOS ANDRES SOLARTE, incumplió su obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, el cual debe realizar los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por anticipado al arrendador, a la fecha se indica en la demanda, que está adeudando los siguientes cánones: De enero 01 al 30 de 2023 la suma de \$871. 000.oo, de febrero 01 al 28 de 2023 la suma de \$975. 000.oo y de marzo 01 al 30 de 2023 la suma de \$975. 000.oo. habiéndose hechos los requerimientos de ley para el cumplimiento de la obligación y la entrega del inmueble. (obra en el plenario prueba de ello)

Así las cosas, dentro del presente tramite, 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 003. 004 Y 005 del expediente digital que contiene demanda y anexos.

No sobra relevar que el contrato de arrendamiento 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 libelo 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,

RESUELVE:

PRIMERO: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, suscrito entre **ALLIANZ INMOBILIARIA S.A.S. Nit 901,046,403-1** con fecha 04 de febrero del año 2021, cedido al señor **JUAN DAVID ZAPATA ZULETA C.C. 1.112.758.609**, en calidad de arrendador, y, como arrendatario **CARLOS ANDRES SOLARTE C.C. 1.151.934.568**, relativo al inmueble de vivienda urbana ubicado Apartamento 760, ubicado en la Carrera 121 A 42-16 "EDIFICIO GRATTA" VIS. Propiedad Horizontal, de la ciudad de Cali. 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: Ordenar al extremo procesal accionado, al señor **CARLOS ANDRES SOLARTE C.C. 1.151.934.568**, como arrendatario, restituir el inmueble referido al señor **JUAN DAVID ZAPATA ZULETA C.C. 1.112.758.609**, aquí demandante y arrendador del referido inmueble, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Disponer que en caso de que la parte demandada incumpla con la restitución del inmueble objeto de este proceso, esta Dependencia Judicial procederá a la entrega a través de los Juzgados Civiles de Comisión (reparto) de Cali.

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 \$ 550.000. 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: **64c29d25df46a5b5324ecf896c23039c9c6f8c6b0c9ae10971e29da4acbdae44**

Documento generado en 02/10/2023 02:08:43 PM

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