

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



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Cali, Quince (15) de Diciembre del año dos mil Veintitrés (2023)

SENTENCIA NO. 42

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)
DEMANDANTE: NANCY ANDRES SANCHEZ PALACIO CC. 1.116.236.550
DEMANDADOS: RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ
CC. 1.143.831.329 Y MARIO JAVIER VARGAS CC. 1.130.590.847
RADICACIÓN: 760014003007-2023-00719-00

Surtidas las etapas correspondientes, y agotado el trámite que conforme a la ley corresponde, sin que se avizore vicio capaz de invalidar lo actuado, impera proferir sentencia que resuelva la litis, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES.

NANCY ANDREA SANCHEZ PALACIO, mayor de edad, vecina de Tuluá, Valle del Cauca, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.116.236.550 de Tuluá Valle, actuando a través de apoderado judicial presentó demanda, en contra **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, a fin de que previos los trámites legales pertinentes, propios del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO se accediera a las siguientes:

A. Pretensiones:

- 1. DECLARAR** jurídicamente resuelto el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 01 de noviembre de 2019, entre la señora **NANCY ANDREA SANCHEZ PALACIO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.116.236.550 de Tuluá Valle, actuando como arrendadora y los Señores **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, por incumplimiento la cláusula tercera: **Canon de arrendamiento y forma de pago**, por falta de pago en el canon mensual desde 01 de abril del 2023 hasta la fecha de la presentación de la demanda

- B.** Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido a mi poderdante.
- C.** Que no de efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al inspector correspondiente para que se practique la diligencia de restitución.
- D.** Se haga efectiva la sanción a los Señores **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, por incumplimiento del contrato, la cual fue establecida en la **cláusula decimosegundo. – Clausula penal** a título de pena, por la suma equivalente al triple del valor mensual del arrendamiento vigente, por valor de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS M/CTE (\$4.800.000).**
- E.** Se haga efectiva la sanción a los Señores **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, por incumplimiento del contrato, la cual fue establecida en la **cláusula vigésima. – Costas**, que serán a cargo de los arrendatarios por aquellas acciones judiciales o administrativas o extrajudiciales que se instauran por culpa o incumplimiento de estos que hagan algunas cláusulas de este contrato e igualmente se reconocerán los honorarios de profesionales que se generen hasta en un 15% extrajudicial y en un 25% judicialmente en donde intervenga abogado en la gestión del arrendador y las costas.
- F.** Le solicito Señor(a) Juez, se **ORDENE** a los demandados, el pago de las cuotas de administración desde 01 de abril hasta la fecha de la presentación de la demanda.
- G.** Le solicito Señor(a) Juez, se **ORDENE** a los demandados, el pago del daño del techo de la unidad (Zona Común) por valor de **QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$544.000)** y asimismo el pago de la silla de la piscina por valor de **VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$22.800).**
- H.** Que los demandados no sean escuchados dentro del proceso, mientras no presenten prueba de pago de los cánones de arrendamiento.
- I.** Que se condene en costas a la parte demandada.

J. Actuación procesal

Reunidos los requisitos formales que la ley exige para esta clase de acciones, mediante providencia del 21 de septiembre del 2023, el Juzgado admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, ordenando notificar a la parte demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 292 o conminando a la parte que también podrá hacerlo como lo indica el artículo 08 de la ley 2213 de 2022.

Los demandados RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ CC. 1.143.831.329 y MARIO JAVIER VARGAS CC. 1.130.590.847, se notificaron del auto admisorio de la demanda, bajo las previsiones del artículo 291 y 292 del CGP, quienes no se pronunciaron respecto de la demanda. Folio 015 expediente digital. Certificación Servientrega

De igual manera, la parte demandada, no acredita la carga impuesta por inciso dos y tres del artículo 384 del C.G. del Proceso.

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,

II. CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos procesales.

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales. Para ello se tiene en cuenta que la demanda reúne las exigencias legales, las partes son capaces pues no obra prueba ninguna que desvirtúe la presunción correspondiente y la competencia, atendidos los factores que la delimitan, radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

2. La acción.

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato suscrito por falta de pago total de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del 2023 hasta la fecha de la presentación de la demanda, adeudando a la fecha 5 cánones de arrendamiento, contrato que reza sobre el siguiente bien inmueble: *APTO que consta de sala*

comedor, estudio 3 baños, 3 alcobas, cocina, balcón, parqueadero, el cual se encuentra ubicado en la unidad residencial San Miguel, carrera 98b No. 45 – 200 Valle del Lili, Cali – Valle, el cual estará destinado exclusivamente para vivienda...”.

Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000) M/CTE** (Clausula tercera, Canon de arrendamiento y forma de pago), los cuales se incrementará según el IPC, al día de hoy, cancelando **UN MILLON TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$1.302.700)**, más el gasto de administración del Edificio San Miguel de Cali, que está fijado en **DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$297.300)**, el cual suma un total de: **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000)**, los cuales según lo establecido en el contrato deberían ser cancelados los primeros (01) días de cada periodo mensual a la arrendadora o durante los cinco días.

El termino de duración del contrato es de un año contado a partir del primero (01) de noviembre del 2019, vencido el cual, sin ninguna de las partes ha avisado, se prorroga por un periodo igual a la inicial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra definido como aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso y goce de un bien, por un determinado periodo, teniendo como contraprestación el pago de un precio determinado. Y, como características generales de éste, se tiene que el mismo es principal, oneroso, bilateral, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, para lo cual se requiere, entre otros, el consentimiento, el objeto y el precio.

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, contrato que obra en el expediente digital con fecha 1 de noviembre del 2019, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 98B No. 45-200 Apto 517 de la ciudad de Cali.

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.

En lo que respecta a la legitimidad de los intervinientes ha de entenderse cumplida a cabalidad pues del contrato aludido se desprende claramente que los que lo suscriben, esto es **NANCY ANDREA SANCHEZ PALACIO**, mayor de edad, vecina de Tuluá, Valle del Cauca, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.116.236.550 de Tuluá Valle, en calidad de arrendadora y los señores **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle en calidad de arrendataria y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, en calidad de codeudor, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva.

De otro lado se establece que el inmueble pretendido en la demanda es el mismo que se consigna en el aludido contrato de arrendamiento.

Ahora bien, se acusa incumplimiento por el no pago de los cánones de arrendamiento, y el extremo pasivo, es decir **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle en calidad de arrendataria y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, quienes notificados en legal forma del auto admisorio, si bien no contestó la demandada ni propuso excepciones, no se le escucharía además por no haber 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.

Ahora en lo que respecta a las pretensiones dinerarias, deberá la parte demandante, incoar la acción pertinente a fin de obtener el pago de las obligaciones adeudadas ante el incumplimiento del contrato, teniendo en cuenta que la pretensión en este trámite es de restitución de inmueble.

III. DECISIÓN:

Por lo anteriormente expuesto el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY.**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado por **NANCY ANDREA SANCHEZ PALACIO**, mayor de edad, vecina de Tuluá, Valle del Cauca, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.116.236.550 de Tuluá Valle, en calidad de arrendadora y los señores **RUBY PATRICIA CARDENAS MARTINEZ**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 1.143.831.329 de Cali Valle en calidad de arrendataria y **MARIO JAVIER VARGAS**, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.130.590.847 de Cali Valle, en calidad de codeudor, tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva., sobre el APTO que consta de sala comedor, estudio 3 baños, 3 alcobas, cocina, balcón, parqueadero, el cual se encuentra ubicado en la unidad residencial San Miguel, carrera 98b No. 45 – 200 Valle del Lili, Cali – Valle, el cual estará destinado exclusivamente para vivienda , en la forma descrita en la demanda de fecha 1 de noviembre del 2019.

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: 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 demandada en el presente proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$ 700.000,00 M/CTE (numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2013)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ
ESTADO 19 DE DICIEMBRE DEL 2023

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: **86461f8b9ff25787dc65cd20b50426c15cfd919dd9f51ab6d6e18f32129fcb8**

Documento generado en 15/12/2023 02:29:09 PM

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