

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

RAD. 760014003007202400069-00

SENTENCIA No. 11

RESTITUCION BIEN INMUEBLE

UNICA INSTANCIA

Santiago de Cali, veintiocho (28) de Febrero del dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S Nit. 805.000.0082

(Antes Bienco S.A.S)

DEMANDADOS: ELIECER ARDILA LUCIO CC. 1.130.589.169

RADICACIÓN: 760014003007-2024-00069-00

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación del demandado: **ELIECER ARDILA LUCIO con CC. 1.130.589.169**, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 004 del expediente digital al correo electrónico: ELIECERARDILALUCIO@GMAIL.COM. - ARDILA LUCIO ELIECER, el día 2024-02-06 18:24. (constancia de Servientrega) De igual manera que el demandado, dejó fenecer en silencio el término de defensa (art. 97 C.G.P.), por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. para dictar la correspondiente sentencia de restitución, porque además se ha invocado como causal para la terminación unilateral del contrato, el

incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.).

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 SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S Nit. 805.000.0082 (Antes Bienco S.A.S) DEMANDADO: ELIECER ARDILA LUCIO CC. 1.130.589.169

I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL

1. Que la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S Nit. 805.000.0082 (Antes Bienco S.A.S) a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación del señor ELIECER ARDILA LUCIO CC. 1.130.589.169 , mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellos con relación al inmueble de vivienda urbana objeto de la Litis.

2. Fundamenta la demanda, en los siguientes hechos que se sintetizan así:

Que, entre SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS en calidad de arrendador y ARDILA LUCIO ELIECER en calidad de arrendatario, MENDEZ CHACON MARIA LEONOR en calidad de deudor solidario, suscribieron el pasado 08 de noviembre del 2019 un contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado en la CR 98 B 48 52 AP 108 T-1 CR SANTA CATALINA de acuerdo con el Certificado de Tradición. La nomenclatura física a que corresponde es la CR 98B 48 52 AP108 T-1 CR SANTA CATALINA DE CALI. determinado por los linderos referidos en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

Que, conforme a la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de \$1.017.000 pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

Indica que, así mismo, las partes pactaron en la cláusula octava, que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de doce (12) meses, contados a partir del 01/11/2019 y prorrogado automáticamente en iguales condiciones. De la misma manera, pactaron que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

Que, a la fecha de la presentación de esta demanda y conforme los incrementos anuales realizados según lo establecido en el contrato de arrendamiento; el canon actual de arrendamiento está por la suma de \$ 1.281.564 .

El (Los) Arrendatario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, IVA y otros factores al ARRENDADOR desde el mes de OCTUBRE DEL 2023, de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

Que, adicional a lo anterior, el ARRENDATARIO no ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Y a la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

01 DE OCTUBRE DEL 2023 SALDO Canon de ARRIENDO \$ 958,797 pesos m/cte

01 DE NOVIEMBRE DEL 2023 Canon de ARRIENDO \$ 1.281.564 pesos m/cte

01 DE DICIEMBRE DEL 2023 Canon de ARRIENDO \$ 1.281.564 pesos m/cte

A partir del pasado 1 de diciembre de 2020, CONTINENTAL DE BIENES SAS – BIENCO SAS INC -, cambio su razón social a SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER INC S.A.S – SPA INC S.A.S. El representante legal de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS, FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ confiere poder para la prestación de servicio jurídicos

a AFFI S.A.S Nit. 900.053.370-2, quien, a su vez a través de su representante legal, MARIA DEL PILAR CHAVEZ MARTINEZ, identificada con C.C. 31.981.998, otorga poder a la suscrita para iniciar la presente acción.

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 22 de enero del 2024. Admitida la misma conforme auto No. 127 de fecha 24 de enero del año 2024, se ordena la notificación al demandado. De igual manera se surtió el traslado de la misma, notificando al demandado del auto admisorio, mediante trámite realizado por la parte actora conforme a notificación que obra en el expediente digital a folio 004 , quien dejó fenecer en silencio el término de defensa (art. 97 C.G.P.), por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. para dictar la correspondiente sentencia de restitución, porque además se ha invocado como causal para la terminación unilateral del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P.), 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 pues conforme la demanda adeuda por Cánones de Arrendamiento relacionados en la misma. 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.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación por activa y la pasiva, para esta clase de asuntos, corresponderá en su orden, al arrendador y el arrendatario, respectivamente, por cuanto se trata de una restitución simple de tenencia de un inmueble destinado exclusivamente a vivienda urbana.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento demostrado por la hoy demandantes, suscrito el 08 de noviembre del 2019, contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado en la CR 98 B 48 52 AP 108 T-1 CR SANTA CATALINA de acuerdo con el Certificado de Tradición. La nomenclatura física a que corresponde es la CR 98B 48 52 AP108 T-1 CR SANTA CATALINA DE CALI. determinado por los siguientes linderos referidos en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento. Conforme a la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de \$1.017.000 pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada más le pago de cuota de administración conforme clausula decima segunda, con una vigencia de doce meses a partir del 1-11 del 2019 (clausula octava del aludido contrato)

Suscribe como arrendador BIENCO S.A.S. mediante apoderado especial EDWARD GUSTAVO ZAMORA ESCOBAR y como arrentario ARDILA LUCIO ELIECER. Y como deudora solidaria la señora MARIA LEONOR MENDEZ CHACON, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.130.681.994, tal y como obra a folio 002 anexo con la demanda digital.

De lo anterior puede observarse que reúne las características exigidas por el artículo 1973 del C.C., *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

3.- 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.

4.- CASO CONCRETO

Del plenario se encuentra probado que el inmueble se encuentra actualmente alquilado al señor, LUCIO ELIECER ARCILA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.130.589.169 de Cali – Valle, tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

El arrendatario LUCIO ELIECER ARDILA ha incumplido su obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, adeuda por Cánones de Arrendamiento anteriormente descritos por el apoderado judicial de la parte demandante.

El demandado señor LUCIO ELIECER ARDILA, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 004 del expediente digital al correo electrónico:

ELIECERARDILALUCIO@GMAIL.COM. - ARDILA LUCIO ELIECER, el día 2024-02-06 18:24. (constancia de Servientrega) De igual manera que el demandado, dejó fenecer en silencio el término de defensa (art. 97 C.G.P.), por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá con fundamento en lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. para dictar la correspondiente sentencia de restitución, porque además se ha invocado como causal para la terminación unilateral del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendador, negación indefinida que no requiere prueba (art. 167 C.G.P)

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, tal y como se puede apreciar 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

Suficientes consideraciones para que el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, existente entre SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS en calidad de arrendador y ARDILA LUCIO ELIECER en calidad de arrendatario, MENDEZ CHACON MARIA LEONOR en calidad de deudor solidario, suscrito el 08 de noviembre del 2019 sobre el inmueble ubicado en la CR 98 B 48 52 AP 108 T-1 CR SANTA CATALINA determinado por los linderos referidos en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

.

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado, señor LUCIO ELIECER ARCILA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.130.589.169 de Cali – Valle, **como arrendatario,** restituir el inmueble referido a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS en calidad de arrendador, aquí demandante y arrendador del referido inmueble, al día siguiente 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: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 300.000.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

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: **d419c003ae1f0a345af2f8b09a20f1185c57cb94dd9772bb2e3cbde746555483**

Documento generado en 28/02/2024 11:02:28 AM

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