

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

RAD. 760014003007202400142-00

SENTENCIA No. 14

RESTITUCION BIEN INMUEBLE

UNICA INSTANCIA

Santiago de Cali, cuatro (04) de Abril del del dos mil veinticuatro (2024)

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO (MINIMA)

DEMANDANTE: CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL CC. 1.018.430.172

DEMANDADO: JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA CC. 1.116.917.855

RADICACIÓN: 760014003007-2024-00142-00

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación de la demandada **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA CC. 1.116.917.855** fue notificada del auto admisorio, conforme obra a folios 006 del expediente digital al correo electrónico: Desde Alejandra Villar alejandra.villar@avccompany.vip Asunto NOTIFICACIÓN DEMANDA - JOHANA ANDREA PINEDA VILLADAID del Mensaje <a9245e19-8fcd-8254-31a0-2be381fa1639@avccompany.vip>Entregado el 27 feb., 2024 at 3:50 p. m. Entregado a <Karitopin_1996@hotmail.com>, Karitopin96@gmail.com certificación hecha por mailtrack.

De igual manera que la parte demandada notificada, 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.).

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 **CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL CC. 1.018.430.172** contra **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA CC. 1.116.917.855**

I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL

1. Que **CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL** a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación de la señora **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA CC. 1.116.917.855**, 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:

1. La señora **CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL**, entregó mediante contrato de arrendamiento escrito, en favor de la señora **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA**, la tenencia el uso y el goce del siguiente bien inmueble ubicado en la **CARRERA 101 NÚMERO 48 - 54 APARTAMENTO 709 TORRE 3 MORETTI**, de la ciudad de Cali.

2. Los linderos del inmueble se encuentran contenidos en la escritura pública del inmueble que se anexa.
3. El término inicial de duración del contrato de arrendamiento se pactó en doce (12) meses que iniciaron a partir del cinco (05) de diciembre de 2020, según quedó plasmado en la **Cláusula novena (09) del Contrato**.
4. Como canon mensual de arrendamiento durante el término inicial del mismo, las partes pactaron en la **Cláusula cuarta (4) del Contrato la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) M/CTE**.
5. La arrendataria se comprometió con el arrendador a pagar el canon de arrendamiento mensual dentro de los cinco (5) primeros días del período mes del presente contrato, tal como consta en la Cláusula cuarta (4) del Contrato.
6. Como cuota ordinaria de administración durante el término inicial del mismo, las partes pactaron en la Cláusula séptima (7) del Contrato la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE.
7. Las partes adicionalmente pactaron el Reajuste del Canon en la Cláusula primera (11) del Contrato, así: *Vencido el término inicial de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) meses de ejecución del mismo, en sus prórrogas tácitas o expresas, el precio mensual del canon de arrendamiento se reajustará en forma automática en un porcentaje igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon de arrendamiento. Incremento que será comunicado AL(LOS) ARRENDATARIO(S), en su monto y fecha de vigencia mediante el servicio postal autorizado a la dirección donde reciban notificaciones.*
8. La arrendataria se ha sustraído de pagar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración correspondiente a los periodos desde: **CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: CONCEPTO VALOR A PAGAR** CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE ABRIL DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE MAYO DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE JUNIO DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE

ADMINISTRACIÓN DE AGOSTO DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE SEPTIEMBRE DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE OCTUBRE DE 2023 \$1.554.645 CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DE NOVIEMBRE DE 2023 \$1.554.645 **VALOR LIQUIDADO \$10.882.515**

9. De acuerdo con la anterior relación discriminada de todas las sumas que con base en el contrato debería pagar la arrendataria en favor del arrendador, se puede afirmar que aquél se encuentra en mora en favor de esta hasta la fecha de presentación de la demanda, de una suma de dinero que asciende a la cantidad de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS M/CTE (\$10.882.515) M/CTE.**

CAUSAL DE RESTITUCIÓN. De acuerdo con los anteriores hechos, el arrendador invoca como causal para solicitar la restitución del inmueble, la mora en el pago de la renta e incumplimiento del contrato.

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 5 de febrero del 2024. Previa inadmisión, una vez subsanada, fue admitida la misma, conforme auto No. 507 de fecha 21 de febrero del 2024, se ordena la notificación a la demandada. De igual manera se surtió el traslado de la misma, notificando a la demandada del auto admisorio, mediante trámite realizado por la parte actora conforme a notificación que obra en el expediente digital a folio 006, 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 la demandada 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 parte demandante, suscrito mediante documento privado No. AR 840575 de fecha 2020-12-03 conforme a la caratula del contrato, contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 101 NÚMERO 48 - 54 APARTAMENTO 709 TORRE 3 MORETTI**, de la ciudad de Cali, determinado por los siguientes linderos referidos en la demanda

Conforme al contrato se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 2020-12-05 al 2021-12-04 y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de un millón doscientos mil pesos (\$ 1.200.000) pesos moneda colombiana, mas cuota ordinaria de administración de \$ 200.000.00, pago que debía dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, consignación a la cuenta de Davivienda No. 004500238250

Suscribe electrónicamente las partes , 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, **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA**, identificada con cédula de ciudadanía número **1.116.917.855**, en calidad de Arrendataria., tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

Tanto el arrendatario como el deudor solidario JAMES ANTONIO OORTIZ COLORADO han 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. Se indica que el demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento y ha incurrido en mora en el pago correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2023.

la demandada **JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA CC. 1.116.917.855** fue notificada del auto admisorio, conforme obra a folios 006 del expediente digital al correo electrónico: Desde Alejandra Villar alejandra.villar@avccompany.vip Asunto NOTIFICACIÓN DEMANDA - JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA ID del Mensaje <a9245e19-8fcd-8254-31a0-2be381fa1639@avccompany.vip>Entregado el 27 feb., 2024 at 3:50 p. m. Entregado a <Karitopin_1996@hotmail.com>, Karitopin96@gmail.com certificación hecha por mailtrack.

De igual manera que la parte demandada, notificada en debida forma, 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 trámite, 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 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 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, suscrito mediante documento privado No. AR 840575 de fecha 2020-12-03 existente entre la señora CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL y la señora JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA, sobre el siguiente bien inmueble ubicado en la CARRERA 101 NÚMERO 48 - 54 APARTAMENTO 709 TORRE 3 MORETTI, de la ciudad de Cali.1, determinado por los linderos contenidos en la escritura publica allegada con la demanda.

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal demandada señora JOHANA ANDREA PINEDA VILLADA, a restituir el inmueble referido a CAMILA ANDREA RODRIGUEZ PIMENTEL con C.C. NO. **1.018.430.172**, en calidad de arrendadora, aquí demandante, o a quien represente sus derechos, 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 \$ 500.000.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MONICA MARIA MEJIA ZAPATA

JUEZ

ESTADO 5 DE ABRIL DEL 2024

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: **2649a77f7f992d720789aa3344eadc5df1a2c8699ca7b50d26eb4c63a6bd1ff5**

Documento generado en 03/04/2024 05:59:18 PM

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