

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**RAD. 76001400300720230089900**

**SENTENCIA No. 07**

**RESTITUCION B IEN INMUEBLE**

**UNICA INSTANCIA**

**Santiago de Cali, siete (07) de febrero del dos mil veinticuatro (2024)**

**REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**

**DEMANDANTE : A Y C INMOBILIARIOS SAS NIT 900.486.075-2**

**DEMANDADOS : GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA**

**MAURICIO CUSPOCA ATEHORTUA**

**RADICACIÓN : 760014003004-2023-00899-00.**

La parte actora allega constancia de notificación de conformidad con los artículos Artículo 8°. De la ley 2213 del 202, conforme obra en el expediente a folios 006 del expediente digital, a los demandados GINNA ROCIO PINEDACOMBARIZA y MAURICIO CUSPOCA ATEHORTUA la notificación virtual, de acuerdo con el Artículo N° 8° de la Ley N° 2213 de 2.022 y anexos correspondientes. La notificación, fue ENVIADA y RECIBIDA, el día MARTES 21 DE NOVIEMBRE DEL 2.023, a la 11:33 AM, al correo electrónico: [ginapc@gmail.com](mailto:ginapc@gmail.com) y [mcuspoca70@gmail.com](mailto:mcuspoca70@gmail.com) , tal como consta en documentación adjunta. El correo electrónico enviado, con la notificación y sus anexos, fue APERTURADO cuatro (04) horas después de ser recibido, fue el día MARTES 21 DE NOVIEMBRE DEL 2.023, a la 03:57 PM, por el correo [ginapc@gmail.com](mailto:ginapc@gmail.com) , y por el correo [mcuspoca70@gmail.com](mailto:mcuspoca70@gmail.com), todavía no ha sido abierto, tal como consta en documentación adjunta.

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 **Y C INMOBILIARIOS SAS NIT 900.486.075-2** contra **GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA y MAURICIO CUSPOCA ATEHORTUA**

## **I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL**

**1.** Que la sociedad A&C INMOBILIARIOS S.A.S Nit. 900.486.075-2, a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación de la señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA CC. 1.032.358.732, 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-** La sociedad inmobiliaria A&C INMOBILIARIOS S.A.S., sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.486.075 -2, a través de su representante legal, actuando como ARRENDADORA, celebró un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, el día 28 de marzo del 2.022 con la señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.032.358.732 de Bogotá, como ARRENDATARIA y el señor MAURICIO CUSPOCA ATHEORTUA mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 94.447.235 de Cali-Valle, como DEUDOR SOLIDARIO.

**2.2-**El contrato de arrendamiento en cuestión se refiere al siguiente inmueble: Ubicado en la CR 31 # 9 B-54 BARRIO COLSEGUROS DE CALI – VALLE, cuyos linderos están consignados en una hoja anexa al presente contrato y son: NORTE: COLINDA CON CR 31 9B51; SUR: COLINDA CON CR 31 A 9B61; ORIENTE: COLINDA CON CRA 31 9B 58 Y OCCIDENTE: COLINDA CON CR 31 9 B 44. Según la CLÁUSULA TERCERA – DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: “El arrendatario, se compromete a destinar este inmueble, exclusivamente para VIVIENDA y el cual habitaran 4 personas única y exclusivamente

**2.3-**Según la CLÁUSULA SEPTIMA – VIGENCIA DEL CONTRATO: “Doce (12) meses, que comienzan a contarse el día 01/04/2022 hasta el 30/03/2023...”

Este contrato se ha renovado de la siguiente manera: del día 01° de abril del 2.023, hasta el día 30 de marzo del 2.024. A la fecha, el inmueble sigue en poder de la Arrendatario.

**2.4.** Según la CLÁUSULA CUARTA – PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: (\$1'400.000) UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MIL M/Cte, mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al Arrendador o a su orden...” para el periodo inicial.

- Según la CLÁUSULA QUINTA – INCREMENTOS DEL PRECIO: “Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tacita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno de las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 10% por ciento O EN UN VALOR EQUIVALENTE NO INFERIOR AL I.P.C...”

-El Canon de Arrendamiento para la vigencia inicial, era de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1'400.000,00). Para la vigencia actual, la cual está comprendida entre el día 01° de abril del 2.023, hasta el día 30 de marzo del 2.024, tiene un valor mensual de MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1'300.000,00).

- A la fecha, la ARRENDATARIA adeuda por Cánones de Arrendamiento los siguientes meses: junio del 2.023, por valor de \$1.300.000; julio del 2.023, por valor de \$1.300.000; agosto del 2.023, por valor de \$1.300.000; septiembre de 2023 por \$1.300.000; octubre de 2023 por \$1.300.000 y los demás Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario.

**2.5-** Según la CLÁUSULA QUINTA – INCREMENTOS DEL PRECIO: “Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tacita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno de las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 10% por ciento O EN UN VALOR EQUIVALENTE NO INFERIOR AL I.P.C...”

El Canon de Arrendamiento para la vigencia inicial, era de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1'400.000,00). Para la vigencia actual, la cual está comprendida entre el día 01° de abril del 2.023, hasta el día 30 de marzo del 2.024, tiene un valor mensual de MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1'300.000,00).

A la fecha, la ARRENDATARIA adeuda por Cánones de Arrendamiento los siguientes meses: junio del 2.023, por valor de \$1.300.000; julio del 2.023, por valor de \$1.300.000; agosto del 2.023, por valor de \$1.300.000; septiembre de 2023 por \$1.300.000; octubre de 2023 por \$1.300.000 y los demás Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario.

2.6- Según la CLÁUSULA DÉ CIMA QUINTA– CAUSALES D E TERMINACIÓN: “A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: c) “El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato de arrendamiento...”

## **II.- TRAMITE DE LA INSTANCIA.**

Admitida la demanda, por auto No. 2998 de fecha 08 de noviembre del 2024, se surtió el traslado de la misma, notificando al demandado conforme lo establece el art. 8 de la Ley 2213 del 2022, 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, (Fl. 006 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 pues conforme la demanda adeuda por Cánones de Arrendamiento los siguientes meses: junio del 2.023, por valor de \$1.300.000; julio del 2.023, por valor de \$1.300.000; agosto del 2.023, por valor de \$1.300.000; septiembre de 2023 por \$1.300.000; octubre de 2023 por \$1.300.000 y los demás Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario, 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 celebrado el día 28 de marzo del 2022, expone que la sociedad inmobiliaria A&C INMOBILIARIOS S.A.S., sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.486.075 -2, a través de su representante legal, actuando como ARRENDADORA, celebró un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, el día 28 de marzo del 2022 con la señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.032.358.732 de Bogotá, como ARRENDATARIA y el señor MAURICIO CUSPOCA ATHEORTUA mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 94.447.235 de Cali-Valle, como DEUDOR SOLIDARIO. 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 a la señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.032.358.732 de Bogotá, tal como consta en el Contrato de Arrendamiento que se anexa a esta demanda.

La arrendataria continúa incumpliendo su obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, adeuda por Cánones de Arrendamiento los siguientes meses: junio del 2.023, por valor de \$1.300.000; julio del 2.023, por valor de \$1.300.000; agosto del 2.023, por valor de \$1.300.000; septiembre de 2023 por \$1.300.000; octubre de 2023 por \$1.300.000 y los demás Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario.

Según la CLÁUSULA DÉ CIMA QUINTA– CAUSALES D E TERMINACIÓN: “A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: c) “El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato de arrendamiento...”

La demandada señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA, se notificó del auto admisorio, mediante trámite realizado por la parte actora conforme a notificación virtual, de acuerdo con el Artículo N° 8° de la Ley N° 2213 de 2.022, a quien se prueba le envió los anexos correspondientes. · La notificación, fue ENVIADA y RECIBIDA, el día MARTES 21 DE NOVIEMBRE DEL 2.023, ala 11:33 AM, al correo electrónico: ginapc@gmail.com, 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 lanzamiento, 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.). Como deudor solidario suscribió el contrato el señor **CUSPOCA ATERORTUA MAURICIO C.C. No. 94447235 DE CALI**

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 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, suscrito entre La sociedad inmobiliaria A&C INMOBILIARIOS S.A.S., sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.486.075 -2, en calidad de arrendadora y, como arrendataria GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA CC. 1.032.358.732, relativo al inmueble de vivienda urbana ubicado en la **Carrera 31 # 9 B-54 BARRIO COLSEGUROS DE CALI – VALLE**, cuyos linderos están consignados en una hoja anexa al presente contrato y son: NORTE: COLINDA CON CR 31 9B51; SUR: COLINDA CON CR 31 A 9B61; ORIENTE: COLINDA CON CRA 31 9B 58 Y OCCIDENTE: COLINDA CON CR 31 9 B 44, de la ciudad de Cali.

**SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionada, señora GINNA ROCIO PINEDA COMBARIZA CC. 1.032.358.732, como arrendataria**, restituir el inmueble referido a la sociedad inmobiliaria A&C INMOBILIARIOS S.A.S., sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 900.486.075 -2, a través de su representante, 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 \$ 750.000.00 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: **97a3afd44ada8375c53627dc09d14bf72a43aa16092264fc382a47924cd01b4a**

Documento generado en 06/02/2024 03:38:47 PM

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

**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: **dadb2f6c057387b47de0a353c4ef07b23ad59660c6a4bf15ac823200537a5490**

Documento generado en 07/02/2024 01:40:00 PM

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