

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

RAD. 760014003007202400052-00

SENTENCIA No. 12

RESTITUCION BIEN INMUEBLE

UNICA INSTANCIA

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

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: ARGEMIRO BARONA TREJOS

**DEMANDADO: JOAN CIFUENTES HERNANDEZ Y MAYRA ALEJANDRA
CIFUENTES HERNANDEZ**

RADICACIÓN: 760014003007-2024-00052-00

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación de los demandados **JOAN CIFUENTES HERNANDEZ** y **MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES HERNANDEZ** fueron notificados del auto admisorio, conforme obra a folios 004 del expediente digital al correo electrónico:

JOAN CIFUENTES HERNANDEZ.- Id mensaje: 1001318 Emisor: arco.g@hotmail.com **Destinatario:** Chinoexpress80@gmail.com - Joan Cifuentes Hernández **Asunto:** Notificación personal - Artículo 8 ley 2213 de 2022. **Fecha envío:** 2024-02-01 11:18 **Estado actual:** Acuse de recibo

MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES HERNANDEZ_Id mensaje: 1008356 **Emisor:** arco.g@hotmail.com **Destinatario:** mayradcifuentes@gmail.com - Mayra Alejandra Cifuentes Hernández. **Asunto:** Notificación personal - Artículo 8 ley 2213 de 2022. **Fecha envío:** 2024-02-06 11:27 **Estado actual:** Acuse de recibo. (constancia de Servientrega) De igual manera que los demandados notificados, dejaron 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 **ARGEMIRO BARONA TREJOS CC. 14.948.514 DEMANDADO: JOAN CIFUENTES HERNANDEZ CC. 1.144.039.768 y MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES HERNANDEZ CC. 1.107.043.539**

I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL

1. Que Argemiro Barona Trejos a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación de los señores Joan Fernando Cifuentes Hernández y Mayra Alejandra Cifuentes Hernández, 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:

La parte demandante como arrendadora celebros, mediante documento privado de fecha veinte (20) de noviembre de 2021, un contrato de arrendamiento con el demandado como arrendatario, sobre el inmueble descrito en la el acápite de las pretensiones y en el contrato precitado.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (01) año, contado a partir del día primero (1) de diciembre de 2021 y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de un millón cien mil pesos (\$ 1.100.000) pesos moneda colombiana, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) días de cada mensualidad.

De acuerdo con el reajuste del canon de arrendamiento, a la fecha de presentar la demanda, el arrendatario cancela la suma de un millón (\$ 1.160.000) de pesos moneda colombiana mensuales.

El demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato e incurrido en mora en el pago correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre 2022, enero de 2024.

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 18 de enero del 2024. Admitida la misma conforme auto No. 129 de fecha 24 de enero del año 2024, se ordena la notificación a los demandados. 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 los demandados han 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 de fecha veinte (20) de noviembre de 2021, contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado en la Calle 11 A No. 72-47 apartamento 103ª URBANIZACION LA CORUÑA actual nomenclatura del Barrio Capri de la ciudad de Santiago de Cali, determinado por los siguientes linderos referidos en la demanda compuesto de salón comedor, cocina, alcoba de servicio con baño contiguo, baño, dos alcobas, con closet cada una, un cuarto para estudio. Por un conjunto residencial el lote donde está construido se determina por los siguientes linderos Generales: NORTE. Del punto A al punto B en 124.40 metros con la carrera 72 de la actual nomenclatura urbana, ORIENTE: del punto B al punto C en 50.65 metros con el lote No. 6 que es o fue de la urbanización Capri; SUR: en línea quebrada del punto C al D en 2.20 metros, del punto D al punto E en 8 ml, del punto G al punto H, en 84.25 metros, con predio que es o fue de la Urbanización Capri; OCCIDENTE: del punto H al punto A en 53.87 metros en la calle 11 A de la nomenclatura urbana. El apartamento 103 A se determina por los linderos especiales: Partiendo del punto 1, localizado a la izquierda de la puerta común de acceso, se gira a ala izquierda en 3.10 metros esta ala punto 2, con muro común y ventanilla común al medio con el corredor común de acceso, se gira a la derecha y en 1.80 metros está el punto 3, con muro común al medio con la escalera común del punto fijo común, se gira a la derecha y en 1.85 metros está el punto 4, se gira a la izquierda y en 0-15 metros está el punto 5, a la izquierda y en 0.25 metros está el punto 6, se gira a la derecha y en línea quebrada en 5.75 metros está el punto 7, con muro común y ventanas comunes al medio con la zona verde común, se gira a la derecha y en 6.70 metros, está el punto 8, con muro común al medio con antejardín común de la calle 11 A; se gira la derecha y en línea quebrada en 5.75 metros está el punto 9 con muro común y ventana comunes al medio con la zona verde común, se gira a la derecha y en 2.65 metros está el punto 10, a la izquierda y en 0.15 metros está el punto 11, a la izquierda y en 3.85 metros está el punto 12, con muro común y ventana común ala medio, en parte con el interior de este apartamento y en parte con la zona verde común, se gira a la derecha y en 3.00 metros está el punto 13, con muro común y ventana común al medio con el antejardín común con frente a la carrera 72, se gira la derecha y en 6,40 metros está el punto 14, en muro común al medo con el apartamento No. 1'4 A; y por último se gira a la derecha en 1.20 metros está el punto de partida 1, con puerta común de

acceso al apartamento, al medio con corredor común de acceso. Conforme al contrato El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (01) año, contado a partir del día primero (1) de diciembre de 2021 y el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento la suma de un millón cien mil pesos (\$ 1.100.000) pesos moneda colombiana, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) días de cada mensualidad. (clausula segunda del aludido contrato). De acuerdo con el reajuste del canon de arrendamiento, a la fecha de presentar la demanda, el arrendatario cancela la suma de un millón (\$ 1.160.000) de pesos moneda colombiana mensuales, conforme a los hechos de la demanda.

Suscribe como arrendador ARGEMIRO BARONA TREJOS y como arrendatario JOAN FERNANDO CIFUENTES. Y como coarrendataria la señora MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES, 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, JOAN FERNANDO CIFUENTES identificado con la cedula de ciudadanía No.

1.144.039.768, tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

Tanto el arrendatario como su coarrendataria 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 agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre 2022, enero de 2024.

Los demandados **JOAN CIFUENTES HERNANDEZ** y **MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES HERNANDEZ** fueron notificados del auto admisorio, conforme obra a folios 004 del expediente digital al correo electrónico: **JOAN CIFUENTES HERNANDEZ.- Id mensaje:** 1001318 **Emisor:** arco.g@hotmail.com **Destinatario:** Chinoexpress80@gmail.com - Joan Cifuentes Hernández **Asunto:** Notificación personal - Artículo 8 ley 2213 de 2022. **Fecha envío:** 2024-02-01 11:18 **Estado actual:** Acuse de recibo. **MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES HERNANDEZ_Id mensaje:** 1008356 **Emisor:** arco.g@hotmail.com **Destinatario:** mayradcifuentes@gmail.com - Mayra Alejandra Cifuentes Hernández. **Asunto:** Notificación personal - Artículo 8 ley 2213 de 2022. **Fecha envío:** 2024-02-06 11:27 **Estado actual:** Acuse de recibo. (constancia de Servientrega) De igual manera que los demandados notificados, dejaron 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 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, existente entre ARGEMIRO BARONA TREJOS como arrendatario JOAN FERNANDO CIFUENTES y como coarrendataria la señora MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES, de fecha veinte (20) de noviembre de 2021, sobre el inmueble ubicado en la Calle 11 A No. 72-47 apartamento 103^a URBANIZACION LA CORUÑA actual nomenclatura del Barrio Capri de la ciudad de Santiago de Cali, determinado por los siguientes linderos referidos en la demanda compuesto de salón comedor, cocina, alcoba de servicio con baño contiguo, baño, dos alcobas, con closet cada una, un cuarto para estudio. Por un conjunto residencial el lote donde está construido se determina por los siguientes linderos Generales: NORTE. Del punto A al punto B en 124.40 metros con la carrera 72 de la actual nomenclatura urbana, ORIENTE: del punto B al punto C en 50.65 metros con el lote No. 6 que es o fue de la urbanización Capri; SUR: en línea quebrada del punto C al D en 2.20 metros, del punto D al punto E en 8 ml, del punto G al punto H, en 84.25 metros, con predio que es o fue de la Urbanización Capri; OCCIDENTE: del punto H al punto A en 53.87 metros en la calle 11 A de la nomenclatura urbana. El apartamento 103 A se determina por los linderos especiales: Partiendo del punto 1, localizado a la izquierda de la puerta común de acceso, se gira a ala izquierda en 3.10 metros esta ala punto 2, con muro común y ventanilla común al medio con el corredor común de acceso, se gira a la derecha y en 1.80 metros está el punto 3, con muro común al medio con la escalera común del punto fijo común, se gira a la derecha y en 1.85 metros está el punto 4, se gira a la izquierda y en 0-15 metros está el punto 5, a la izquierda y en 0.25 metros está el punto 6, se gira a la derecha y en línea quebrada en 5.75 metros está el punto 7, con muro común y ventanas comunes al medio con la zona verde común, se gira a la derecha y en 6.70 metros, está el punto 8, con muro común al medio con antejardín común de la calle 11 A; se gira la derecha y en línea quebrada en 5.75 metros está el punto 9 con muro común y ventana comunes al medio con la zona verde común, se gira a la derecha y en 2.65 metros está el punto 10, a la izquierda y en 0.15 metros está el punto 11, a la izquierda y en 3.85 metros está el punto 12, con muro común y ventana común ala medio, en parte con el interior de este apartamento y en parte con la zona verde común, se gira a la derecha y en 3.00 metros está el punto 13, con muro común y ventana

común al medio con el antejardín común con frente a la carrera 72, se gira la derecha y en 6,40 metros está el punto 14, en muro común al medio con el apartamento No. 1'4 A; y por último se gira a la derecha en 1.20 metros está el punto de partida 1, con puerta común de acceso al apartamento, ala medio con corredor común de acceso.

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal demandado señores JOAN FERNANDO CIFUENTES como arrendatario y como coarrendataria la señora MAYRA ALEJANDRA CIFUENTES, a restituir el inmueble referido a ARGEMIRO BARONA TREJOS, identificado con la CC. No. 14.948.514 en calidad de arrendador, 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 \$ 350. 000.oo 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: **60004a16e6b8394e6f91f1cd3bc06ae3d4da7203352323abb991336f5d3c40e9**

Documento generado en 28/02/2024 12:06:59 PM

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