

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

**RAD. 760014003007202400114-00**

**SENTENCIA No. 17**

**RESTITUCION BIEN INMUEBLE**

**UNICA INSTANCIA**

**Santiago de Cali, veinticinco (25) de Abril del dos mil veinticuatro (2024)**

**REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO- (MINIMA)**

**DEMANDANTE: NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA NIT  
800.211.787-5**

**DEMANDADO: CRISTIAN DAVID CUELLAR ORREGO – C.C. 1.144.184.743**

**RADICACIÓN: 760014003007-2024-00114-00**

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación del demandado: **CRISTIAN DAVID CUELLAR ORREGO – C.C. 1.144.184.743**, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 008 del expediente digital al correo electrónico: [ucc1995@hotmail.com](mailto:ucc1995@hotmail.com), el día 2024-02-22 10:36 a., (constancia de Certificado de entrega de correo generado por Mailtrack) 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.).

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 NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA cuyo DEMANDADO es el señor CRISTIAN DAVID CUELLAR ORREGO identificado con la C.C. NO. ° 1.144.184.743 de Cali.

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

1. Que la NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación del señor CRISTIAN DAVID CUELLAR ORREGO, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellos con relación al inmueble de vivienda urbana objeto de la Litis, inmueble Ubicado en Carrera 99 No. 34-104 Apartamento 303 Bloque 01 Edificio PALMANOVA de Cali., cuyos linderos están en hoja anexa y son: GENERALES: NORTE: Carrera 99; SUR: Condominio Peña Blanca Carrera 100 No. 34-65; ORIENTE: Calle 42 y OCCIDENTE: Condominio Peña Blanca. LINDEROS ESPECIALES APTO 303 BLOQUE 01: NORTE: Apto 302; SUR: VAcio zona común; ORIENTE: Calle 42; OCCIDENTE: Pasillo zona común; CENIT: Apto 403 y NADIR: Apto 203.

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

La sociedad NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 800.211.787-5, a través de su representante legal, la señora CONSTANZA BEJARANO ZAPATA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía

N° 31.244.841, quien actúa como ARRENDADOR, celebró un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, el día 16 de septiembre de 2021 con el señor CRISTIAN DAVID CUELLAR URREGO, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.144.184.743 de Cali – Valle, como ARRENDATARIO y BRAYAN ALONSO GRAJALES SEPULVEDA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 1.144.098.745 como deudor solidario.

2) El Contrato de Arrendamiento en cuestión se refiere al siguiente inmueble: Ubicado en Carrera 99 No. 34-104 Apartamento 303 Bloque 01 Edificio PALMANOVA de Cali., cuyos linderos están en hoja anexa y son: GENERALES: NORTE: Carrera 99; SUR: Condominio Peña Blanca Carrera 100 No. 34-65; ORIENTE: Calle 42 y OCCIDENTE: Condominio Peña Blanca. LINDEROS ESPECIALES APTO 303 BLOQUE 01: NORTE: Apto 302; SUR: VAcio zona común; ORIENTE: Calle 42; OCCIDENTE: Pasillo zona común; CENIT: Apto 403 y NADIR: Apto 203.

3) En la CLÁUSULA CUARTA– DESTINACIÓN: “El Arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para VIVIENDA FAMILIAR”

4) En la CLÁUSULA OCTAVA– VIGENCIA: “Doce (12) meses, que comienzan a contarse a partir del día 01 de octubre de 2021” hasta el 30 de septiembre de 2022. Este contrato se renovó del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2023 y del 1 de octubre de 2023 hasta el 30 de septiembre de 2024. El inmueble sigue en poder de la Arrendataria.

5) En la CLÁUSULA QUINTA – PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: “UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000) mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo, por anticipado al arrendador o a su orden...”

5-1 En la CLÁUSULA SEXTA – INCREMENTOS DEL PRECIO: “Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga táctica o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el IPC...”

5-2 El Canon de Arrendamiento para la vigencia inicial, entre el día 01° de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022 era de \$1.600.000. Para la última vigencia el canon quedo en la suma de \$1.909.000.

5-3 A la fecha, el ARRENDATARIO adeuda por Cánones de Arrendamiento, los siguientes meses: Canon de octubre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de noviembre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de diciembre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de enero de 2024 por valor de \$1.909.000 y los Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario.

6- En la CLÁUSULA DECIMA – SERVICIOS: “Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios incluyendo la línea telefónica número”. A la fecha no se sabe si la arrendataria ha cumplido con esa obligación.

7- En la CLÁUSULA DECIMA TERCERA – CLÁUSULA PENAL: “El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de la cláusula de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena...” Como a la fecha, la parte Arrendataria no ha cumplido con sus obligaciones, estos deben cancelar a la parte Arrendadora, la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS M/cte (\$5.727.000) por concepto de Cláusula Penal.

8- Según la CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA – CAUSALES DE TERMINACIÓN: “A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: c) “El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato de arrendamiento...”

## **II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.**

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 30 de enero del 2024. Admitida la misma conforme auto No. 489 de fecha 20 de febrero del 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 008 , 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 demandante NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 800.211.787-5, a través de su representante legal, la señora CONSTANZA BEJARANO ZAPATA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 31.244.841, quien actúa como ARRENDADOR, suscrito el 16 de septiembre del 2021, contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble ubicado Ubicado en Carrera 99 No. 34-104 Apartamento 303 Bloque 01 Edificio PALMANOVA de Cali., cuyos linderos están en hoja anexa y son: GENERALES: NORTE: Carrera 99; SUR: Condominio Peña Blanca Carrera 100 No. 34-65; ORIENTE: Calle 42 y OCCIDENTE: Condominio Peña Blanca. LINDEROS ESPECIALES APTO 303 BLOQUE 01: NORTE: Apto 302; SUR: VAcio zona común; ORIENTE: Calle 42; OCCIDENTE: Pasillo zona común; CENIT: Apto 403 y NADIR: Apto 203 . Conforme a la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que el inmueble antes descrito el PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: “UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.600.000) mensuales, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada periodo, por anticipado al arrendador o a su orden, y que conforme a la CLÁUSULA SEXTA – INCREMENTOS DEL PRECIO: “Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga táctica o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno con una vigencia conforme a la CLÁUSULA OCTAVA– VIGENCIA: “Doce (12) meses, que comienzan a contarse a partir del día 01 de octubre de 2021” hasta el 30 de septiembre de 2022. Este contrato se renovó del 1 de octubre de 2022 al 30 de septiembre de 2023 y del 1 de octubre de 2023 hasta el 30 de septiembre de 2024. El inmueble sigue en poder de la Arrendataria. El Canon de Arrendamiento para la vigencia inicial, entre el día 01° de octubre de 2021 y el 30 de septiembre de 2022 era de \$1.600.000. Para la última vigencia el canon quedo en la suma de \$1.909.000.

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, CRISTIAN DAVID CUELLAR URREGO, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.144.184.743 de Cali – Valle, como ARRENDATARIO, tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

El arrendatario CRISTIAN DAVID CUELLAR URREGO, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.144.184.743 de Cali – Valle, como ARRENDATARIO 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, los siguientes meses: Canon de octubre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de noviembre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de diciembre del 2.023, por valor de \$1.909.000; Canon de enero de 2024 por valor de \$1.909.000 y los Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del Arrendatario

El demandado señor **CRISTIAN DAVID CUELLAR ORREGO – C.C. 1.144.184.743**, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 008 del expediente digital al correo

electrónico: [ucc1995@hotmail.com](mailto:ucc1995@hotmail.com)., el día 2024-02-22 10:36 a., (constancia de Certificado de entrega de correo generado por Mailtrack) 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 NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 800.211.787-5, a través de su representante legal, la señora CONSTANZA BEJARANO ZAPATA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 31.244.841, quien actúa como ARRENDADOR, y el señor CRISTIAN DAVID CUELLAR URREGO, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.144.184.743 de Cali – Valle, como ARRENDATARIO y BRAYAN ALONSO GRAJALES SEPULVEDA, mayor y vecino de Cali, identificado con la CC 1.144.098.745 como deudor solidario de fecha 16 de septiembre de 2021, sobre el inmueble Ubicado en Carrera 99 No. 34-104 Apartamento 303 Bloque 01 Edificio PALMANOVA de Cali., cuyos linderos están en hoja anexa y son: GENERALES: NORTE: Carrera 99; SUR: Condominio Peña Blanca Carrera 100 No. 34-65; ORIENTE: Calle 42 y OCCIDENTE: Condominio Peña Blanca. LINDEROS ESPECIALES APTO 303 BLOQUE 01: NORTE: Apto 302; SUR: VAcio zona común; ORIENTE: Calle 42; OCCIDENTE: Pasillo zona común; CENIT: Apto 403 y NADIR: Apto 203.

**SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado, señor CRISTIAN DAVID CUELLAR URREGO, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 1.144.184.743 de Cali – Valle, como ARRENDATARIO, restituir el inmueble referido a NEGOCIOS E INMOBILIARIA CORDILLERA LTDA sociedad legalmente constituida y registrada, con domicilio en Cali – Valle, identificada tributariamente con Nit 800.211.787-5, a través de su representante legal, la señora CONSTANZA BEJARANO ZAPATA, mayor de edad y vecino de Cali – Valle, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 31.244.841, quien actúa como ARRENDADOR, aquí demandante y arrendador del referido inmueble, al día siguiente de la ejecutoria de la presente sentencia, o a quien represente sus derechos.**

**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 \$ 1.146.000.00 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: **5e9dc0c79a00ca7084a8ba324f54f8f72ad2cd0ce9acf4fc455a529a2b1a2115**

Documento generado en 25/04/2024 03:17:58 PM

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