

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

RAD. 760014003007202400292-00

SENTENCIA No. 18

RESTITUCION BIEN INMUEBLE

UNICA INSTANCIA

Santiago de Cali, veintiséis (26) de Abril del dos mil veinticuatro (2024)

**REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO (MINIMA)
DEMANDANTE: ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN CC. 31.863.234 -
DEMANDADO: HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA CC. 1.130.604.145
RADICACIÓN: 760014003007-2024-00292-00**

Del plenario podemos encontrar constancia de notificación del demandado **HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA CC. 1.130.604.145**, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 008 del expediente digital al correo electrónico: solucsd@gmail.com. el día 2024-04-09 04-13.06 PM. (constancia de acuse de recibido de MGMAIL . CERTIMAIL) 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 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 **ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN CC. 31.863.234** contra el señor **HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA CC. 1.130.604.145**.

I.- ANTECEDENTES Y RECUENTO PROCESAL

1. Que la señora ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN propietaria del establecimiento de comercio GESTION Y TALENTO INMOBILIARIO, en calidad de arrendadora, suscribió con el señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA en calidad de arrendatario, contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 34 #14C-59 LOCAL 01 BARRIO CRISTOBAL COLON , de la ciudad de Cali, y a través de apoderado judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación del señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA, 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 ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN propietaria del establecimiento de comercio GESTION Y TALENTO INMOBILIARIO, en calidad de arrendadora, suscribió un contrato de arrendamiento y entregó en calidad de arrendatario al señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA el inmueble ubicado en CARRERA 34 #14C-59 LOCAL 01 BARRIO CRISTOBAL COLON, de la ciudad de Cali, con destinación a LOCAL COMERCIAL, por el término de doce (12) meses que comenzaron a contarse el primero (01) de Junio del año 2022.

2. En el contrato de arrendamiento la parte demandada se obligó a pagar: • Un canon mensual de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000) durante los primeros doce

(12) meses de vigencia. Igualmente se obligó a incrementar el canon cada doce (12) meses en un porcentaje igual al autorizado por la ley. • Los servicios públicos domiciliarios.

3. La parte demandada HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA ha incumplido la CLÁUSULA TERCERA del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo:

3.1. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Octubre del 2023, por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000).

3.2. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Noviembre del 2023, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

3.3. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Diciembre del 2023, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

3.4. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Enero del 2024, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

3.5. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Febrero del 2024, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

3.6. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Marzo del 2024, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

4. El canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000).

5. De acuerdo con el artículo 245 del Código General del Proceso, manifiesto bajo la gravedad de juramento que el original del contrato de arrendamiento se encuentra bajo mi custodia y lo dispongo a orden del despacho en el momento y términos en que lo requiera o las condiciones adecuadas para aportarlo en original.

6. La parte demandante me ha conferido poder especial para iniciar esta demanda

II.- TRÁMITE DE LA INSTANCIA.

Por reparto la demanda asignada a esta dependencia judicial el día 08 de marzo del año 2024. Admitida la misma conforme auto No. 829 de fecha 15 de marzo 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

concurrer 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 de fecha 09 de junio del 2022, suscrito por la hoy demandante ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN propietaria del establecimiento de comercio GESTION Y TALENTO INMOBILIARIO, en calidad de arrendadora, con el señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 34 #14C-59 LOCAL 01 BARRIO CRISTOBAL COLON , de la ciudad de Cali, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento. Conforme al contrato se obligó a pagar un canon mensual de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000) durante los primeros doce (12) meses de vigencia. Igualmente se obligó a incrementar el canon cada doce (12) meses en un porcentaje igual al autorizado por la ley. • Los servicios públicos domiciliarios. Vigencia del contrato un año , conforme clausula segunda del contrato, precio del canon de arrendamiento 650.000.00 conforme la clausula tercera del mismo.

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, **HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA** el inmueble ubicado en **CARRERA 34 #14C-59 LOCAL 01 BARRIO CRISTOBAL COLON**, de la ciudad de Cali, con destinación a **LOCAL COMERCIAL**, por el término de doce (12) meses que comenzaron a contarse el primero (01) de Junio del año 2022, como **ARRENDATARIO**, tal como consta en el Prueba documental aportada como anexo a la demanda obrante a folio 002 del expediente digital

El arrendatario **HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA**, 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: El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Octubre del 2023, por valor de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000)**. 3.2. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Noviembre del 2023, por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**. 3.3. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Diciembre del 2023, por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**. 3.4. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Enero del 2024, por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**. 3.5. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Febrero del 2024, por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**. 3.6. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de Marzo del 2024, por valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**. El canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$735.000)**.

El demandado **HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA CC. 1.130.604.145**, se notificó del auto admisorio, conforme obra a folios 008 del expediente digital al correo

electrónico: solucsd@gmail.com. el día 2024-04-09 04-13.06 PM. (constancia de acuse de recibido de MGMAIL . CERTIMAIL) 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 para local comercial celebrado entre ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN propietaria del establecimiento de comercio GESTION Y TALENTO INMOBILIARIO, en calidad de arrendadora, suscrito con el señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 34 #14C-59 LOCAL 01 BARRIO CRISTOBAL COLON , de la ciudad de Cali, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento que se relacionan en los hechos de esta demanda. LINDEROS GENERALES: NORTE: Predio Ignacio Álvarez en 22.14 MTS; SUR: Con la Carrera 37 anterior, Hoy Carrea 34 en igual extensión; ORIENTE: Con la anterior Calle 14, Hoy calle 15 en 5.60 MTS; OCCIDENTE: Evangelina Collazos en 5.60 MTS.CENIT: 0.0; NADIR: 0.0.

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado, señor HEBER ANDRES RODRIGUEZ ARTEAGA identificado con la CC. 1.130.604.145., en calidad de ARRENDATARIO, restituir el inmueble referido a ADRIANA MILENA VILLAQUIRAN HOLGUIN propietaria del establecimiento de comercio GESTION Y TALENTO

INMOBILIARIO, en calidad de arrendador, aquí demandante 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 \$ 450. 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: **93a1a7fda0bc8aaeb799296ac3eee0551a43b2f5a4cc0739e35f09f795c0488c**

Documento generado en 26/04/2024 02:24:33 PM

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