

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. NIT. 900.127.527-0
DEMANDADO: YHON ALEX PALACIOS RIVAS
RADICACIÓN: 760014003007202000469-00

SENTENCIA No. 24

Santiago de Cali, trece (13) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Despacho a dictar sentencia al interior de este proceso de única instancia.

RECUESTO PROCESAL

1. La sociedad **UNISA INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 900.127.527-0, a través de la Doctora **JULIANA RODAS BARRAGÁN** identificada con C.C. No. 38.550.846 y T.P. No. 134.028 del C.S.J, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal sumario con citación del señor **YHON ALEX PALACIOS RIVAS** identificado con C.C. No. 1.003.942.587, mediante sentencia se ordene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellas con relación al inmueble de vivienda urbana ubicado en la **Calle 67 N 4B 77 APARTAMENTO B-202 TO B CONJUNTO RESIDENCIAL ZAGUÁN DE LAS FLORES BARRIO LA FLORA**, en la ciudad de Santiago de Cali.

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

2.1- El día primero (01) de diciembre de 2018, **UNISA INMOBILIARIA S.A.** suscribió en calidad de arrendadora, a través de su representante legal, contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el señor **YHON ALEX PALACIOS RIVAS** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en **Calle 67 N 4B 77 APARTAMENTO B-202 TO B CONJUNTO RESIDENCIAL ZAGUÁN DE LAS FLORES BARRIO LA FLORA**, en la ciudad de Santiago de Cali.

2.2- El contrato de arrendamiento se pactó por el término de doce (12) meses contados a partir del primero (01) de diciembre de 2018.

2.3.- Las partes fijaron el canon de arrendamiento por la suma de un millón ochocientos mil pesos MCTE (\$1'800.000) y los servicios públicos domiciliarios, siendo pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros cinco (5) días de cada mes.

2.4- En el contrato de arrendamiento se estipuló como causales de terminación del contrato la mora en el pago del canon de arrendamiento mensual dentro del término o forma previstos, lo cual se encuentra establecido en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento.

2.5- Manifiesta la parte demandante que, el arrendatario se encuentra en mora frente a los siguientes cánones:

1. El saldo del canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto del 2020 por valor de **setecientos ochenta y dos mil seiscientos siete mil pesos MCTE (\$782.607)**.
2. El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre del 2020 por un valor de **un millón setecientos un mil trescientos cincuenta y cuatro pesos MCTE (\$1'601.354)**.

2.6- manifiesta la demandante que, el canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de **un millón setecientos un mil trescientos cincuenta y cuatro pesos MCTE (\$1'701.354)**.

3.- Admitida la demanda el 30 de septiembre del 2020, se surtió el traslado, procediendo a efectuar la notificación personal de conformidad con el Artículo 291 del Código General del Proceso en concordancia con el Artículo 8° del Decreto 806 del 2020 al señor YHON ALEX PALACIOS RIVAS, quien dejó fenecer el silencio el término de traslado.

CONSIDERACIONES

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes como que este despacho judicial es competente para conocer de este tipo de proceso, en razón de que el bien objeto de restitución se encuentra ubicado en la ciudad de Cali, sede de este Despacho (art. 28 num. 7 ° C.G.P.) y por la cuantía, capacidad para ser parte por tratarse de personas jurídicas y naturales; la procesal porque ha concurrido la parte demandante a través de apoderada

judicial. Por último, esta demanda cumple los requisitos formales que de acuerdo con la ley son necesarios para ser apta (arts. 82, 83, 84 *ejusdem*).

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 entre **UNISA INMOBILIARIA S.A.** a través de su representante legal, con el señor **YHON ALEX PALACIOS RIVAS** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en **Calle 67 N 4B 77 APARTAMENTO B-202 TO B CONJUNTO RESIDENCIAL ZAGUÁN DE LAS FLORES BARRIO LA FLORA**, en la ciudad de Santiago de Cali. De cuyo contenido se extracta 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.- DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., mediante el trámite de este proceso se ordena la restitución del inmueble arrendado.

En el caso planteado, el actor señala como causales las referentes a la mora en el pago del canon y de los servicios públicos sobre el bien inmueble dado en arrendamiento.

4.- CASO CONCRETO

Como ya se adujo, como prueba del contrato de arrendamiento se trajo el documento suscrito el primero (01) de diciembre de 2018, con vigencia de 12 meses, en el que las partes pactaron como fecha de pago dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

El demandado **YHON ALEX PALACIOS RIVAS**, fue notificado personalmente a través de correspondencia física y electrónica, de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, 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.).

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 **UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.** a través de su representante legal, y el señor **YHON ALEX PALACIOS RIVAS** en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en **Calle 67 N 4B 77 APARTAMENTO B-202 TO B CONJUNTO RESIDENCIAL ZAGUÁN DE LAS FLORES BARRIO LA FLORA**, en la ciudad de Santiago de Cali

SEGUNDO: Ordenar al extremo procesal accionado, señor **YHON ALEX PALACIOS RIVAS**, restituir el inmueble referido a la sociedad **UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT No. 900.345.001-3, aquí demandante, 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 la Secretaría de Gobierno Municipal – Comisiones Civiles de Cali.

CUARTO: Condenar en costas procesales a la parte demandada. Tasar por secretaría y fijar como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 199.266.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA

JUEZ

Estado 14 de septiembre del 2021

Firmado Por:

Monica Maria Mejia Zapata

Juez

Civil 007

Juzgado Municipal

Valle Del Cauca - Cali

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:

7a621a8845083f46623d12e0b4d1c16c2f218c62e9f514492d561cc8da0fd7f0

Documento generado en 13/09/2021 03:53:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>