

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**VERBAL- RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE**  
**SENTENCIAUNICA INSTANCIA**  
**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
**Santiago de Cali, catorce (14) de diciembre del dos mil veintiuno (2021)**

**REFERENCIA: VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A.**

**DEMANDADO: CONSUELO HENAO GONZÁLEZ**

**RADICACION: 760014003007202100743-00**

**SENTENCIA SISTEMA ORAL No.63-2021**  
**Santiago de Cali, catorce (14) de diciembre del dos mil veintiuno (2021)**

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

**RECUESTO PROCESAL**

1. La sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A**, identificada con Nit. 900.127.527-0, Representada Legalmente por la señora **Leiza Stelli Polanía Tamayori**, identificado con la cedula de ciudadanía No.66.847.382 y vecina de Cali, a través de apoderada judicial, promueve demanda para que previo trámite especial del proceso verbal con citación de la señora **Consuelo Henao González**, identificada con cédula de ciudadanía No.66.845.132, 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** Que, el día 01 de junio del 2018, mediante documento privado se firmó un contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre la sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A NIT. 900.127.527-0**, en calidad de arrendadora, la señora **Consuelo Henao González**, mayor de edad, vecino de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía no. 66.845.132, en calidad de arrendataria, por el término de doce (12) meses, contados a partir del 01 de junio del 2018.

**2.2.** El inmueble se encuentra ubicado en calle 9 E No. 22-14 apto 201 Barrio Bretaña en la ciudad de Cali.

**2.3.** Que, durante la vigencia inicial del contrato, la señora **Consuelo Henao González**, se obligó a pagar como canon mensual de arrendamiento mensual inicial por el valor de Ochocientos Cincuenta mil pesos (\$850.000), durante los primeros doce meses de vigencia, igualmente se obligó a incrementar el canon cada doce meses en un porcentaje igual al autorizado por la Ley, los servicios públicos, pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo. Que el canon de arrendamiento actual corresponde a un valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOSMCTE (\$925.014).

**2.4.** La parte demandada **Consuelo Henao González**, ha incumplido la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento, dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, a saber:

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2020 por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE (\$239.605).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2020 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2020 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2020 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2020 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2021 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2021 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2021 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril de 2021 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2021 por valor de NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$910.357).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2021 por valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS MCTE (\$925.014).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2021 por valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS MCTE (\$925.014).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2021 por valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS MCTE (\$925.014).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2021 por valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS MCTE (\$925.014).

El canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2021 por valor de NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CATORCE PESOS MCTE (\$925.014).

**3.-** Admitida la demanda, por auto de fecha 19 de octubre de los corrientes, se surtió el traslado de la misma, notificando a la demandada tal como se aprecia en los soportes, con la

guía de correo, certificado y el cotejo de los documentos, de la oficina de mensajería CERTIMAIL, al correo electrónico [consuelitohenao@hotmail.com](mailto:consuelitohenao@hotmail.com) , entregado el día 04-11 del 2021, dejando fenecer en silencio el término de traslado (art. 97 C.G.P.) y no dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

## CONSIDERACIONES

### 1.- PRESUPUESTOS PROCESALES

#### 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, sede de este Despacho (art. 28 núm. 7 ° C.G.P.) y por la cuantía, capacidad para ser parte por tratarse de personas naturales y la procesal porque ha concurrido la parte demandante en su propia causa en su calidad de abogada. Por último esta demanda cumple los requisitos formales que de acuerdo a 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 local comercial.

En el caso planteado se acompaña con la demanda el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 de junio del 2018 entre la sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A**, identificada con Nit. 900.127.527-0, Representada Legalmente por la señora **Leiza Stelli Polanía Tamayori**, identificado con la cedula de ciudadanía No.66.847.382 y la señora **Consuelo Henao González**, mayor de edad, vecino de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía no. 66.845.132, relativo a inmueble de vivienda urbana ubicado en la calle 9 E No. 22-14 apto 201 Barrio Bretaña, Santiago de Cali, Valle del Cauca, 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 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 día 01 de junio del 2018, con vigencia de doce (12) meses, en el que las partes pactaron como fecha de vigencia (Clausula 8a.)

La señora **Consuelo Henao González** se notificó del auto admisorio, 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.**, identificada con Nit. 900.127.527-0, Representada Legalmente por la señora **Leiza Stelli Polanía Tamayori**, identificado con la cedula de ciudadanía No.66.847.382 y la señora **Consuelo Henao González**, relativo al inmueble de vivienda urbana ubicado en la **Calle 9 E No. 22-14 apto 201 Barrio Breñaña, Santiago de Cali, Valle del Cauca.**

**SEGUNDO:** Ordenar al extremo procesal demandado, es decir, a la señora **Consuelo Henao González**, como arrendataria, a restituir el inmueble referido a la sociedad **Unisa Unión Inmobiliaria S.A** aquí demandante y arrendadora 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 Juzgado Civiles Municipales de Despachos Comisorios.

**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.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

**MONICA MARIA MEJIA ZAPATA**  
**JUEZ**  
**ESTADO 15 DE DICIEMBRE DEL 2021**

**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: **fae8bae566e5e0d59b31311b32e40f3a4fa708fe415cd1a240806c9533c38f2f**

Documento generado en 12/12/2021 01:22:38 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>