

SECRETARIA. Cali, marzo 09 de 2022. En la fecha se pasa a la mesa del señor Juez para dictar Sentencia.  
El Secretario

Harold Amir Valencia Espinosa

SENTENCIA No. 058

Restitución de Inmueble Arrendado  
76-001-40-03-012-2021-00695-00

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Santiago de Cali, marzo nueve (09) del año dos mil veintidós (2.022).

Zona Inmobiliaria JR S.A.S, obrando mediante apoderada judicial demando en proceso Verbal de Restitución de Inmueble al señor Eider Fabian Ramírez Vega, para que restituyan el bien inmueble arrendado ubicado en la Calle 61 A No. 3 BIS – 23 Barrio Villa del Prado, de esta ciudad.

La demanda se fundamenta en los siguientes

#### HECHOS

Que la sociedad Zona Inmobiliaria JR S.A.S, en calidad de arrendador, suscribió contrato de arrendamiento y entrego en calidad de arrendador al señor Eider Fabian Ramírez Vega, el inmueble ubicado en la Calle 61 A No. 3 BIS – 23 Barrio Villa del Prado con destinación a vivienda por el termino de doce (12) meses contados a partir del primero (01) de enero de 2021.

Que mediante el contrato de arrendamiento el demandado se obligo a cancelar por concepto de canon mensual la suma de \$750.000,00 Mcte, durante los primeros doce (12) meses y que igualmente se obligo a incrementar el canon cada doce meses en un porcentaje igual al autorizado por la ley.

Que la parte demandada incumplió la clausula quinta del contrato de arrendamiento dejando de pagar los cánones de arrendamiento en la fecha pactada, debiendo a la fecha de presentación de esta demanda \$583.344,00 Mcte, por concepto del saldo de las cuotas de administración hasta el mes de junio de 2021, la suma de \$3.000.000,00 Mcte, por concepto de 4 cánones de arrendamiento desde el mes de julio hasta octubre de 2021.

#### ACTUACION PROCESAL

Teniendo en cuenta que la presente demanda cumplía los requisitos de los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso, y este Despacho como era competente para avocar su conocimiento, dispuso por Auto Inter. 1389 proferido el día nueve (09) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) su admisión, se ordenó citar al demandado, haciéndoles las prevenciones de que trata el numeral 4º del artículo 384 del CGP.

La parte actora procedió a notificar al demandado mediante correo electrónico conforme lo establece el Decreto 806 de 2020 y una vez notificados, no propuso excepción alguna.

#### CONSIDERACIONES

La parte demandante presentó como base de la demanda contrato de arrendamiento con el lleno de los requisitos de Ley, con el que se demuestra la existencia de una relación contractual entre ellos.

Del documento aportado se desprende que la parte demandada debía cancelar los cánones de arrendamiento de forma anticipada cada período mensual al arrendador, también se constata la fecha de iniciación del contrato y el precio mensual del canon. Por tanto, existe contrato de arrendamiento de acuerdo a las características de consensualidad propias que lo regulan.

La parte demandante alega que el demandado faltó a sus obligaciones de cancelar en los términos establecidos, los cánones de arrendamiento desde el mes de julio del 2021 además de las cuotas de administración, por lo tanto, han incurrido en incumplimiento de lo contratado y aquella se encuentra en pleno derecho de iniciar la acción de restitución del inmueble arrendado.

La condición planteada sitúa a la parte demandada en la obligación de demostrar la ausencia de la falta al contrato alegada por la actora, pues una de las obligaciones de los arrendatarios es pagar los cánones de arrendamiento de manera anticipada cada periodo y el incumplimiento de dicho acuerdo conlleva a la falta de las obligaciones contratadas.

Si ello no se hace las pretensiones del actor, deben ser despachadas favorablemente. Corolario a lo anterior y como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, el Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre Zona Inmobiliaria JR S.A.S en calidad de arrendador, y Eider Fabian Ramirez Vega como arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 61 A No. 3 BIS – 23 Barrio Villa del Prado, de esta ciudad.

2.- ORDENAR a la parte demandada que restituya a la parte demandante la bien inmueble materia del proceso.

3.- En caso de no operarse la entrega voluntaria del inmueble dentro del término de dos (02) días siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia, se librára despacho comisorio a los Juzgado Civiles Municipales (36 o 37) de Cali, para que realicen la diligencia de lanzamiento, haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

4.- CONDENAR en costas a la parte demandada. Tasar en su oportunidad por secretaria. -

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,  
EL JUEZ,

JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA

5.

**Firmado Por:**

**Jairo Alberto Giraldo Urrea  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 012  
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:

**10799f4e5f288f872d483f2308d1342cd0c459ec71c6ee8fdd93985be1e981c7**

Documento generado en 09/03/2022 08:18:20 PM

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