

2.3.- Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito, y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble a su favor.

2.5.- Admitida la demanda, se ordenó la notificación de los demandados. Acto que se cumplió para ambos, a través de notificación por aviso del que trata el artículo 292 del C.G.P., el pasado 7 de febrero de 2020.

El señor FREDY HUMBERTO CASTAÑO ZAPATA, dentro del término legal oportuno, confirió poder a un profesional del derecho, quien en su nombre y presentación contestó la demanda oponiéndose a los hechos y pretensiones de la misma, y proponiendo como medios exceptivos los que denominó: “... *Excepción perentoria de haber purgado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento; y Excepción perentoria de cobro de lo no debido...*”.

Por su parte, la señora Amparo Casanova Mulato, guardó silencio, frente a los hechos y pretensiones de esta demanda.

2.6.- Mediante auto de fecha 11 de marzo de 2020, notificado en Estado No. 28 del 12 del mismo mes y año, el despacho, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., requirió al demandado para que en el término de cinco (5) días procediera a consignar los cánones de arrendamiento que se han causado, so pena de no ser escuchado.

2.7.- Trascurrido el término concedido descrito en el punto anterior, el demandado guardó silencio, para lo cual esta oficina judicial, mediante auto notificado en Estado Electrónico No. 48 del 23 de julio de 2020, dispuso NO ESCUCHAR al señor FREDY HUMBERTO CASTAÑO ZAPATA, ordenando dictar sentencia, una vez quedara ejecutoriado el auto anterior, proveído que pasa a emitirse, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

3.1.- Reunidos los presupuestos procesales, y sin advertirse circunstancia alguna constitutiva de nulidad, pasa el Despacho a emitir una sentencia de fondo.

3.2.- De la revisión del proceso se establece que con la demanda se allegó prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre el LOCAL COMERCIAL ubicado en la Calle 47 B Norte No. 3N-10 de esta Ciudad.

3.3.- Los demandados FREDY HUMBERTO CASTAÑO ZAPATA y AMPARO CASANOVA MULATO, se notificaron del auto admisorio de la demanda por aviso de que trata el artículo 292 del Código General del Proceso, el día 7 de febrero de 2020. Recibiéndose dentro del término oportuno, la contestación de la demanda por parte del señor Castaño Zapata, misma que no podrá ser tenida en cuenta, como quiera que, a pesar de haber sido requerido, el demandado en mención no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento que se siguieron causando durante el trámite de este proceso, imperativo legal para poder ser oído.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...”. (Subrayado y negrilla propio).

3.4.- En consecuencia y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que, se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibidem. Situación que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3° del artículo 384 del C.G.P.)-

IV. DECISIÓN

En mérito de lo anterior, el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Santiago 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 del LOCAL COMERCIAL ubicado en la Calle 47 B Norte No. 3 N 10 de esta Ciudad, suscrito entre MARÍA ESTHER GÓMEZ DE ARBELÁEZ como arrendadora y los señores FREDY HUMBERTO CASTAÑO ZAPATA y AMPARO CASANOVA MULATO como arrendatarios.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a la señora **María Esther Gómez de Arbeláez**, el citado inmueble, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. En consecuencia, en caso de incumplirse esta orden, por secretaría librese el Despacho Comisorio a la Alcaldía Municipal para que efectúe la entrega del bien ya descrito.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fijese como agencias en derecho en la suma de **\$800.000**

Notifíquese y cúmplase,

Notifíquese,



LORENA MEDINA COLOMA
JUEZ

JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

EN ESTADO **No. 70** DE HOY 3 DE
SEPTIEMBRE DE 2020 NOTIFICO
PROVIDENCIA ANTERIOR

GUSTAVO ADOLFO ARCILA RIOS
EL SECRETARIO