



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI
Carrera 10 # 12-15, piso 11, Palacio de Justicia Telefono 8986868 ext 5282
Email: j28cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co



Radicación No. 76001400302820190089400
Proceso: Verbal Sumario – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante: HERNANDO ANTONIO AGUIRRE GARCIA
Apoderado: MAURICIO GONZALEZ ALVEAR
Email: mauricioalvear_227@hotmail.com
Demandado: SULEYMA ESCOBAR MILLAR (Desistida)
JOSE LUIS BEDOYA ESCOBAR

Csg

SENTENCIA No. 010

JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE SANTIAGO DE CALI

Abril veintiocho (28) de dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por Hernando Antonio Aguirre García contra Suleyma Escobar Millar (Desistida) y José Luis Bedoya Escobar.

II. ANTECEDENTES

2.1.- Relata el actor, Hernando Antonio Aguirre García que, en calidad de arrendador, celebró el día 01 de marzo de 2019 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, con el señor José Luis Bedoya Escobar en condición de arrendatario y Suleyma Escobar Millar como deudor solidario. Contrato, cuya vigencia se fijó en 06 meses iniciando desde el 01 de marzo de 2019 y el canon mensual se acordó en la suma de \$500.000 pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros cinco días de cada mes, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 32 A No. 32 A - 54 Apto., 301 Barrio San Carlos de Cali, el cual se encuentra actualmente ocupado por el arrendatario.

2.2.- Manifiesta el extremo activo que, la parte demandada incumplió los términos del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha de presentación de esta demanda, los cánones de arrendamiento causados desde el mes de septiembre a octubre a diciembre de 2019.

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

2.5.- Previa inadmisión de la demanda, y al subsanarse los defectos indicados, se profiere auto admisorio de la misma, mediante el cual se ordenó la notificación de la parte demandada. Acto que se cumplió conforme a lo estipulado en el artículo 291 del Código

General del Proceso, el día 26 de abril de 2022 y la notificación por aviso de que trata el artículo 292 de la citada obra el día 26 de julio de 2022, sin que el extremo pasivo, durante el término que legalmente disponía, se opusiera a los hechos y pretensiones de lal libelo genitor; en cuanto a la demandada Suleyma Escobar Millar, mediante auto de sustanciación No. 008 del 18 de enero de 2023, se aceptó el desistimiento de las pretensiones en su contra, a petición de la parte actora.

En tales circunstancias, este Despacho, dispuso pasar el presente proceso para que se profiera la sentencia respectiva, si tenemos en cuenta que la parte pasiva no se opuso a los hechos, ni a las pretensiones de la demanda.

III- CONSIDERACIONES

A- PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a resolver el fondo de este asunto, es menester verificar si se encuentran reunidos los presupuestos procesales o requisitos indispensables para la validez de la relación jurídica procesal, sin los cuales la litis no podría desatarse, requerimientos que se cumplen en este caso por cuanto la demanda cumple con los exigencias formales consagradas en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, este Despacho es competente para resolver de mérito las pretensiones reclamadas en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble y las partes son personas naturales y están capacitadas para comparecer al proceso, en virtud de lo anterior y al no evidenciarse vicio capaz de generar sentencia inhibitoria ni de anular lo actuado, se procede a decidir de fondo.

B- LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa se erige como un presupuesto sustancial de la sentencia de mérito, es así como por activa se encuentra en la persona en la cual radica el derecho reclamado y por pasiva está en cabeza de quien se puede reclamar la obligación correlativa, en el caso específico que nos ocupa el señor HERNANDO ANTONIO AGUIRRE GARCIA pretende recuperar el uso y goce del inmueble que dio en arrendamiento a JOSE LUIS BEDOYA ESCOBAR y este por su parte es el llamado a restituirlo cuando se presenta la causal invocada en la demanda, en consecuencia el demandante en el caso de autos es quien está autorizado para demandar y el extremo pasivo a quien se le debe exigir el cumplimiento de la obligación, lo que se prueba con el contrato que sustenta la demanda.

Ahora bien, es preciso traer a colación el art. 384 del Código General del Proceso, que dice: " Restitución de Inmueble Arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas: Parágrafo 1°. - Demanda y traslado. 1°. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario...o prueba testimonial siquiera sumaria".

Cumpliendo con esa carga procesal la parte actora anexó a la demanda el contrato mediante el cual dio en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Carrera 32 A No. 32 A - 54 Apto. 301 Barrio San Carlos de Cali, por el término inicial de seis (06) meses, pactándose como cánón de arrendamiento la suma de quinientos (\$500.000,00 mcte.) mil pesos, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, acuerdo de voluntades celebrado entre los anteriormente mencionados.

En virtud de ese contrato de arrendamiento y según lo explica el artículo 1973 del Código Civil colombiano, dos partes se obligan entre sí, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado, mientras dure el contrato, es así como el demandante honrando su compromiso contractual hizo entrega del bien al demandado, pero este incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2019, es decir, que para cuando se presentó la demanda en diciembre de ese año adeudaba septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, cada renta a razón de \$500.000 mensuales.

Por sabido se tiene que la mora es un estado de incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, que para el caso del contrato de arrendamiento se predica de cada uno de los cánones causados durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida, en voces del art. 1626 del CC, incurre en mora quien no realiza el pago, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta.

Por su parte el artículo por su parte el 1627 del C.C. prevé que el pago se hará de conformidad con la obligación, el 2002 que el pago del precio o renta debe efectuarse en los periodos estipulados, el 1602 de la misma obra prescribe que celebrado el contrato este se constituye en ley para las partes por lo que la inobservancia de alguna de sus cláusulas se traduce en incumplimiento, siendo esa una casual para darlo por terminado, en armonía con tales disposiciones el art. 9o. Numeral 1o. De la Ley 820 de 2003 establece el deber del arrendatario de pagar el precio del arrendamiento en el plazo pactado en el contrato y en el lugar convenido, en consonancia con lo expuesto el art. 22 numeral 1o. De la misma ley dispone que el incumplimiento a esos deberes genera la terminación del contrato por parte del arrendador.

Frente a lo anterior el proceso da cuenta que el demandado **José Luis Bedoya Escobar**, en calidad de arrendatario, fue notificado del auto admisorio de la demanda conforme a lo estipulado en el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, y durante el término que tenía para oponerse a los hechos y pretensiones de la demanda, guardó silencio, en tanto que respecto a la demandada Suleyma Escobar le fue aceptado el desistimiento de las pretensiones en su contra al apoderado de la parte actora, lo que se traduce en que la causal invocada de mora en el pago del arrendamiento se encuentra debidamente probada con la afirmación del arrendador demandante por cuanto no fue desvirtuada por el extremo pasivo con la prueba del hecho afirmativo del pago, y por cuanto durante el término que tenía para oponerse a los hechos y pretensiones de la demanda, guardó silencio (art. 167 CGP).

Como corolario de lo discurrido se concluye que se presenta incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento por parte del demandado JOSE LUIS BEDOYA ESCOBAR, en consecuencia, se accederá a la pretensión de TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre las partes en este proceso y de conformidad con el numeral 3o. Del artículo 384 del CGP, se ordenará la restitución del bien a la parte demandante.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo anterior, el Juzgado Veintiocho 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 inmueble ubicado en la en Carrera 32 A No. 32 A - 54 Apto., 301 Barrio San Carlos de Cali, siendo arrendador Hernando Antonio Aguirre García, y arrendatario José Luis Bedoya Escobar y como como deudor solidario, Suleyma Escobar Millar.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada restituir a **Hernando Antonio Aguirre García**, 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 líbrese el Despacho Comisorio a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES** con conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios de esta ciudad (Acuerdo PCSJA20-11650), para que procedan en conformidad.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. TÁSENSE por secretaría.

CUARTO: SEÑÁLESE como agencias en derecho la suma de \$200.000,00

Notifíquese y cúmplase,

77p29

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL

SECRETARIA

En Estado No. 076 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 05 DE MAYO DE 2023

Ángela María Lasso
La Secretaria