



Proceso Electrónico
Radicado: 76001400302820210034200
Verbal de Mínima Restitucion Inm -AM

RAMA JUDICIAL



CALI - VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2.022).

SENTENCIA No. **019**

RADICACIÓN 2021-00342-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Cumplida como se encuentra la ritualidad del presente proceso ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por **la Sociedad NARANJO INMOBILIRIA LTDA**, por medio de apoderado judicial contra **JAVIER DE LAS CRUZ PAJARO ALVARADO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, pasa a Despacho con el objeto de proferir sentencia a lo que se procede al no encontrar nulidad que invalide lo actuado, con base en los siguientes:

HECHOS

- (i).- Que la parte actora como arrendador celebró contrato de arrendamiento con el señor **JAVIER DE LAS CRUZ PAJARO ALVARADO**, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 22 B 13 A 126 APTO 301, barrio Guayaquil de esta ciudad de Cali**, destinado para vivienda, por el término de doce (12) meses, a partir del 01 de diciembre de 2020.
- (ii)- Que en el contrato de arrendamiento objeto de la Litis se pactó como canon mensual la suma de \$500.000, con los incrementos de ley y el pago de los servicios domiciliarios.
- (iii)- Que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, que ha incurrido en mora, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones, **(i) CANON DEL MES DE ABRIL DE 2021 POR LA SUMA DE \$ 500.000.00**, y **(ii) CANON DEL MES DE MAYO DE 2021 POR LA SUMA DE \$ 500.000.00**, siendo el canon actual por valor de \$500.000.00.
- (iv).- El incumplimiento del arrendatario facultó al arrendador para solicitar judicialmente la terminación del contrato y la restitución del inmueble, sin necesidad de requerimiento alguno.



Proceso Electrónico
Radicado: 76001400302820210034200
Verbal de Mínima Restitucion Inm -AM

PRETENSIONES

La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado con el demandado por el bien inmueble ubicado en la **Carrera 22 B 13 A 126 APTO 301, barrio Guayaquil de esta ciudad de Cali** y se ordene la restitución de dicho inmueble arrendado, que se declare que el arrendatario ha incumplido su obligación al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento señalados en los hechos, y que se condene en costas.

ACTUACIONES PROCESALES

Correspondió por reparto conocer del presente asunto el cual mediante auto interlocutorio No. 592 del 08 de junio de 2021 fue admitida la demanda, disponiendo además su notificación y traslado a la parte demandada.

El auto admisorio de la demanda fue notificado al demandado JAVIER DE LA CRUZ PAJARO ALVARADO de conformidad con la Ley 2213 de junio 13 de 2022, el cual fue debidamente certificado por la firma de mensajería electrónica "CERTIMAIL", quien certifico que el correo fue enviado con los documentos que exige esta normatividad, que fue entregado y recibido en el buzón de entrada del correo electrónico reportado en la demanda como de propiedad del demandado, sin que se hubiese propuesto excepción oportunamente.

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.

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, la demanda se encuentra en forma pues cumple con las exigencias del artículo 82 y siguientes, del Código General del Proceso. El juez es competente para conocer de este asunto en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble; las partes son personas naturales y están capacitadas para comparecer al proceso.



Proceso Electrónico
Radicado: 76001400302820210034200
Verbal de Mínima Restitucion Inm -AML

CONSIDERACIONES

Según el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato de arrendamiento dos partes se obligan entre si, 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." El contrato de arrendamiento es bilateral, oneroso, consensual. Se precisa de documento más como instrumento de prueba que como solemnidad. Es así mismo conmutativo y de ejecución sucesiva.

La relación jurídico-procesal en este proceso se traba, entre quienes tengan la calidad de arrendador y arrendatario, quienes se encuentran legitimados para intervenir en el mismo.

Descendiendo a la cuestión en litigio, la relación contractual se allegó a la demanda, conforme a lo estipulado en el artículo 188 y 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".

En el caso del expediente electrónico, reposa copia del contrato de arrendamiento suscrito por NARANJO INMOBILIARIA LTDA, en calidad de arrendador y el señor JAVIER DE LA CRUZ PAJARO ALVARADO en calidad de arrendatario y el señor Javier Junior Pájaro More en calidad de deudor solidario, el cual no fue tachado de falso por la parte demandada, conforme a lo establecido en los artículos 269 y 270 del Código General del Proceso.

Con fundamento en la relación contractual de las partes, se procederá al análisis de la causal de "**mora**" en el pago de los cánones argumentados por el actor, quien manifiesta que la parte demandada ha incumplido con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, siendo el canon actual para la fecha de la demanda de \$500.000.00, e incurrió en mora adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones: , **(i)** CANON DEL MES DE ABRIL DE 2021 POR LA SUMA DE \$ 500.000.00, y **(ii)** CANON DEL MES DE MAYO DE 2021 POR LA SUMA DE \$ 500.000.00.



Proceso Electrónico

Radicado: 76001400302820210034200

Verbal de Mínima Restitucion Inm -AM

El Código Civil, establece en su artículo 2000, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...*" Esa obligación de pagar, deberá hacerse en los términos establecidos por las partes en el contrato o a falta de convenio entre ellas, se efectuará, conforme a la costumbre del país y, no existiendo acuerdo ni costumbre aplicable al caso, se deben seguir las reglas contenidas en el artículo 2002 Ibidem.

Considerando lo anterior y de acuerdo a la naturaleza del contrato (su definición artículo 1973 del Código Civil), a quien debe pagarse el canon o renta, es al arrendador, a menos que se haya pactado que reciba persona diferente de él, en cuyo caso reputará que el arrendatario ha cumplido debidamente con su obligación de pagar.

En el evento que el arrendador se niegue a recibir el pago de la renta a los arrendatarios, éstos últimos, deben proceder a hacer uso de lo establecido en los Decretos 1816 de agosto 6 de 1990, en concordancia con el Decreto 2813 de 1978.

Entonces, la obligación de pagar las anteriores sumas de dinero recaía sobre los arrendatarios y es a estos a quienes le correspondía demostrar que cumplieron con las prestaciones de acuerdo a lo pactado.

Como quiera que, en el caso de autos, la parte demandada no contesto la demanda, allanándose por tanto a las pretensiones de la misma, será menester dar aplicación al numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, que consagra: "*Ausencia de Oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*"

En mérito de lo expuesto, EL JUEZ VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

1- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad **NARANJO INMOBILIARIA LTDA**, en calidad de arrendador y el señor **JAVIER DE LA CRUZ PAJARO ALVARADO** en calidad de arrendatario y del cual se da fe en el documento aportado electrónicamente como base de la presente acción de Restitución de bien inmueble por mora.



Proceso Electrónico
Radicado: 76001400302820210034200
Verbal de Mínima Restitucion Inm -AML

2- ORDENAR al señor **JAVIER DE LA CRUZ PAJARO ALVARADO** y a todas aquellas personas que dependan o deriven derechos del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia, entregarlo debidamente desocupado, y de manera voluntaria, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, al demandante o a quien sus derechos representen.

3- DECRETAR el lanzamiento del señor **JAVIER DE LA CRUZ PAJARO ALVARADO**, si no entregare voluntaria y completamente desocupado el inmueble objeto de la presente acción, el cual se encuentra determinado en los hechos de esta providencia.

4- CONDENAR en costas a la *parte* demandada. TÁSENSE por secretaría.

5- SEÑÁLESE como agencias en derecho la suma de \$ **300.000.00**

COPÍESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

La Juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No. 001 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 12 DE ENERO DE 2023

AML

ANGELA MARIA LASSO
La secretaria