



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitucion Inm -AM

RAMA JUDICIAL



CALI - VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021).

SENTENCIA No. **021**

RADICACIÓN 2021-00094-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Cumplida como se encuentra la ritualidad del presente proceso ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por **GERARDO DE JESUS GIRALDO GARCIA**, por medio de apoderado judicial contra **EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA**, mayores de edad y vecinos de ésta 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 el 01 de julio de 2016, con los señores EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA, sobre el inmueble ubicado en la **Carrera 41 A No. 16 – 26, Tercer Piso, Apto 305, de esta ciudad de Cali**, destinado para vivienda, por el término de un (01) año, a partir del 01 de julio de 2016 al 01 de julio de 2017, prorrogable entre las partes.

(ii)- Que en el contrato de arrendamiento objeto de la Litis se pactó como canon mensual la suma de \$570.000, pagadero anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y a la fecha el canon con los incrementos de ley actualmente se encuentra en \$671.981

(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 pagado los cánones por fuera de la fecha estipulada y sin los incrementos, e incurrió en mora, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones, **(i)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2017 POR 34 MESES \$**



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitución Inm -AM

1.114.350, (ii)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2018 POR 22 MESES \$ 542.377, (iii)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2019 POR 10 MESES \$ 199.522, (iv) SALDO DE CANON DE MAYO DE 2020 \$ 515.000, (v) CANON DE JUNIO DE 2020 \$ 647.381, (vi) CANON DE JULIO DE 2020 \$ 671.981, (vii)CANON DE AGOSTO DE 2020 \$ 671.981, (viii) CANON DE SEPTIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (ix)CANON DE OCTUBRE DE 2020 \$ 671.981, (x) CANON DE NOVIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (xi)CANON DE DICIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (xii) CANON DE ENERO DE 2021 \$ 671.981, (xiii) CANON DE FEBRERO DE 2021 \$ 671.981, para un total de \$8.394.478, los cuales no han sido cancelados pese a los requerimientos que le han hecho .

(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.

PRETENSIONES

La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado con el demandado del bien inmueble ubicado en la **Carrera 41 A No. 16 – 26, Tercer Piso, Apto 305, de esta ciudad de Cali** y se ordene la restitución de dicho inmueble arrendado, que se declare que los arrendatarios han 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. 289 del 25 de febrero de 2021 fue admitida la demanda, luego de que fuere subsanada en debida forma, disponiendo además su notificación y traslado a la parte demandada.

El auto admisorio de la demanda fue notificado a los demandados EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA por medio de aviso, el cual fue debidamente cotejado cumpliendo las exigencias previstas en los Art. 291 y 292 del C.G.P., sin que se hubiesen propuesto excepciones oportunamente.



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitución Inm -AM

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.

CONSIDERACIONES

Según el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato de arrendamiento 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." 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 trata, 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 de autos, reposa contrato en documento privado suscrito por el señor GERARDO DE JESUS GIRALDO GARCIA, en calidad de arrendador y los



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitución Inm -AM

señores EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA en calidad de arrendatarios, 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 \$671.981.00, e incurrieron en mora adeudando a la fecha de la presentación de la demanda los siguientes cánones: , (i)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2017 POR 34 MESES \$ 1.114.350, (ii)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2018 POR 22 MESES \$ 542.377, (iii)INCREMENTOS PRORROGA AÑO 2019 POR 10 MESES \$ 199.522, (iv) SALDO DE CANON DE MAYO DE 2020 \$ 515.000, (v) CANON DE JUNIO DE 2020 \$ 647.381, (vi) CANON DE JULIO DE 2020 \$ 671.981, (vii)CANON DE AGOSTO DE 2020 \$ 671.981, (viii) CANON DE SEPTIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (ix)CANON DE OCTUBRE DE 2020 \$ 671.981, (x) CANON DE NOVIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (xi)CANON DE DICIEMBRE DE 2020 \$ 671.981, (xii) CANON DE ENERO DE 2021 \$ 671.981, (xiii) CANON DE FEBRERO DE 2021 \$ 671.981, para un total de \$8.394.478.

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 *Ibíd.*

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.



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitución Inm -AM

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 contestó la demanda, allanándose por tanto a las pretensiones de la misma, será menester dar aplicación al numeral 1º 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 ORALIDAD 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 el señor **GERARDO DE JESUS GIRALDO GARCIA**, en calidad de arrendador y los señores **EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA** en calidad de arrendatarios y del cual se da fe en el documento aportado electrónicamente como base de la presente acción de Restitución de bien inmueble.

2- ORDENAR a los señores **EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA** 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.



Proceso Híbrido

Radicado: 76001400302820210009400

Verbal de Mínima Restitución Inm -AM

3- DECRETAR el lanzamiento de los señores **EDINSON LEAL y YURI JIMENA GOMEZ MENDOZA**, 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 \$500.000

COPIÉSE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

La Juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL

SECRETARIA

En Estado No. **196** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **DICIEMBRE 13 DE 2021**

Ángela María Lasso

La Secretaria