

SENTENCIA No. 165

Verbal- Restitución de inmueble arrendado

Dte. RICARDO JOSÉ LLOREDA TRUJILLO

Ddo. LUISA FERNANDA ROJAS HERNANDEZ, MAURICIO

HOLGUIN PELAEZ, DIEGO FERNANDO CALERO CIFUENTES

Rad: 760014003031202100619-00.

JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, Cuatro (04) de Julio de Dos Mil Veintitrés (2.023).

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Vencido el término del traslado de la demanda y como quiera que el demandado no presentó oposición, de conformidad con el Art. 384 Numeral 3 del C.G.P., procede la Instancia a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, propuesto por **RICARDO JOSÉ LLOREDA TRUJILLO**, identificado con Cc No. **94.398.976**, contra **LUISA FERNANDA ROJAS HERNANDEZ** identificada con la Cc No. **31.474.919**; **MAURICIO HOLGUIN PELAEZ**, identificado con la Cc No. **79.945.076** y **DIEGO FERNANDO CALERO CIFUENTES**, identificado con la Cc No. **16.277.057**, no observándose hasta el momento causal de NULIDAD que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto el día 06 de mayo de 2.021, y una vez subsanadas las causales de inadmisión que invalidaran el proceso, se profirió el Interlocutorio No. 010 del 13 de enero de 2022, admitiendo la misma.

Dentro del sumario puede observarse que el día 29 de septiembre de 2022, el demandado Mauricio Holguín Peláez, identificado con Cc 79.945.076 fue notificado personalmente de la demanda, tal como consta en el acta de notificación personal elevada por el Despacho; posteriormente, con memorial del 16 de junio de 2023, el extremo activo compartió al Despacho la diligencia de notificación personal que realizó a las direcciones electrónicas de los demandados Luisa Fernanda Rojas Hernández y Diego Fernando Calero, de conformidad con los requerimientos de la ley 2213 de 2022, con acuse de recibo del 2022/09/2021; discurriendo el término de ley, sin que propusieran excepciones.

HECHOS

De acuerdo a los hechos relacionados en la demanda por la parte actora:

PRIMERO: El señor **RICARDO JOSÉ LLOREDA TRUJILLO** en calidad de arrendador, **LUISA FERNANDA ROJAS HERNANDEZ**, en calidad de arrendataria, **MAURICIO HOLGUIN PELAEZ** y **DIEGO FERNANDO CALERO CIFUENTES** como coarrendatarios, suscribieron el 01 de abril de 2019, un contrato de arriendo para VIVIENDA URBANA sobre el inmueble, apartamento 901 y el garaje 19, ubicado en la Avenida Colombia (carrera 1) No. 1B-16 oeste de esta ciudad.

SEGUNDO: Conforme a la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento, el inmueble antes descrito fue arrendado por la suma de UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.700.000) pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

TERCERO: Las partes pactaron en la cláusula DECIMA que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de doce (12) meses, contados a partir del 01/04/2019 y prorrogado automáticamente en iguales condiciones.

CUARTO: El Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones de arrendamiento y otros factores que se deriven de los anteriores al ARRENDADOR desde el mes de DICIEMBRE de 2020; de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por el retardo en el pago.

QUINTO: Que, adicional a lo anterior a la fecha de presentación de la demanda, el ARRENDATARIO no ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

SEXTO: A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su (s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

dic-20 \$ 1.750.000
ene-21 \$ 1.750.000
feb-21 \$ 1.750.000
mar-21 \$ 1.750.000
abr-21 \$ 1.750.000
Mayo-21 \$ 1.750.000
Jun-21 \$ 1.750.000
Jul-21 \$ 1.750.000
Ag-21 \$ 1.750.000
Set-21 \$ 1.750.000

En virtud de los hechos anteriormente narrados la apoderada actora solicitó se declare por parte del despacho lo siguiente:

1.- **DECLARAR** terminado el Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito el 01 de abril de 2019, entre **RICARDO JOSÉ LLOREDA TRUJILLO, identificado con Cc No. 94.398.976**, contra **LUISA FERNANDA ROJAS HERNANDEZ identificada con la Cc No. 31.474.919; MAURICIO HOLGUIN PELAEZ, identificado con la Cc No. 79.945.076 y DIEGO FERNANDO CALERO CIFUENTES, identificado con la Cc No. 16.277.057** sobre el inmueble apartamento 901 y el garaje 19, ubicado en la Avenida Colombia (carrera 1) No. 1B-16 oeste de esta ciudad.

2.- Se condene a los demandados a restituir al demandante, el inmueble objeto de restitución

3.- Se ordene la práctica de diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante de conformidad con el Art. 308 del C.G.P.

4.- Se condene a la parte demandada al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

SENTENCIA ANTICIPADA:

En el caso a estudio se reúnen los requisitos y condiciones necesarios para la eficacia del proceso en razón de que la competencia radica en este Despacho tanto por el factor de la naturaleza del asunto, como por el factor territorial y su cuantía; las partes que han venido interviniendo son sujetos idóneos para ello ya que se trata de personas naturales, mayores y con libre administración de bienes y por último, encontramos que la demanda que dio inicio a la presente relación jurídico-procesal reúne en general los requisitos formales para servir de medio apto e impulsor de un proceso de la naturaleza como el que se considera, pues se le dio por la demandante estricto cumplimiento en su elaboración a las condiciones exigidas por los artículos 82 y siguientes del ordenamiento procesal.

Precisado lo anterior, corresponde anotar que el artículo 278 del C.G.P. faculta a los jueces para dictar sentencia anticipada, siempre que dentro de la causa litis pueda preverse lo siguiente:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”

Respeto a las causales de sentencia anticipada que anteriormente se relacionaron, en el presente caso estamos ante esta clase de providencia, teniendo en cuenta que no existen pruebas adicionales por practicar.

Atendiendo el imperativo legal mencionado en la norma en cita, encontrándose en debida forma integrado el contradictorio a través de las notificaciones personales surtidas en el expediente, y no habiéndose decretado aun período probatorio,

circunscribiéndose las pruebas solicitadas en este asunto, a la documental, - contrato de arrendamiento – pues se torna innecesario decretar cualquiera otra, debe necesariamente, proferirse sentencia anticipada que desate la controversia suscitada entre las partes.

PROBLEMA JURÍDICO

En este caso debe determinarse si de conformidad con la Ley y los hechos expuestos en los considerandos, es del caso ordenar la restitución del bien o los bienes dados en arrendamiento, en razón de la causal invocada por la demandante esto es moro en el pago del canon establecido.

- Del contrato de arrendamiento y su prueba

El contrato de arrendamiento se define como aquél por el cual una de las partes contratantes (arrendador) se obliga a conceder el uso y goce a la otra (arrendatario) de una cosa mueble o inmueble por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera, en similares términos es definido por el código civil en su artículo 1973.

En forma general, los elementos de contrato de arrendamiento; se centran en la capacidad de las partes para contratar; el consentimiento libre de vicios, por cuanto el mismo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de solemnidad alguna, sin que ello signifique que los extremos contractuales no puedan perfeccionarlo a través de un escrito privado, o constituirlo mediante escritura pública; el objeto, que recae sobre la cosa corporal no consumible; y el precio, el cual debe ser en determinado o determinable en frutos naturales o en dinero.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, por tanto, quien demanda la resolución o cumplimiento del contrato, o la restitución del bien dado en arrendamiento, debe probar las condiciones contractuales, diferentes a las contenidas en la ley, para establecer la forma de ejecución y las obligaciones pactadas.

Ahora bien, a efectos de demostrar la existencia del contrato que genera el vínculo entre las partes, evidencia claramente el Estatuto Adjetivo Civil en su numeral primero del artículo 384 del CGP, podrá ser documental del escrito mismo suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS:

- 1.- Con la demanda fue aportada Copia CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en formato digital
2. Copia del Certificado de tradición del bien inmueble
3. Copia de la carta en la que comunican la terminación del contrato de arrendamiento.
4. Memorial proveniente que acredita la entrega voluntaria del inmueble por la arrendataria.

Las pruebas anteriormente mencionadas no fueron desvirtuadas por la parte llamada a hacerlo, de ahí que se predique su validez ante este estrado, toda vez que de acuerdo a las previsiones del Art.244 del C.G.P., es un documento auténtico, el cual no se tachó en la forma contemplada en el Art. 269 del C.G.P.

CASO EN CONCRETO

Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes. Téngase presente que la relación de tenencia no fue cuestionada por los opositores, dado que dentro del trámite del

proceso puedo acreditarse la entrega voluntaria del inmueble, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento.

La parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo. Afirma que la parte opositora incumplió con el pago de los cánones desde el mes de diciembre de 2020.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta “[...] *es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio.*”

Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque “[...] *omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta*”. Asimismo, se ha expresado que “*la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato*”

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que “*si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato*”

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde. En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a: “*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.*”; no obstante, como ya se efectuó de manera anticipada la entrega del bien por parte de la arrendataria, en consecuencia no se emitirá dicha orden porque la tenencia del predio se restableció por medio extrajudiciales.

En virtud y mérito de lo antes expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARASE JUDICIALMENTE TERMINADO El Contrato De Arrendamiento de Vivienda Urbana suscrito el 01 de abril de 2019, entre **RICARDO JOSÉ LLOREDA TRUJILLO**, identificado con Cc No. **94.398.976**, contra **LUISA FERNANDA ROJAS HERNANDEZ** identificada con la Cc No. **31.474.919**; **MAURICIO HOLGUIN PELAEZ**, identificado con la Cc No. **79.945.076** y **DIEGO FERNANDO CALERO CIFUENTES**, identificado con la Cc No. **16.277.057** sobre el inmueble apartamento 901 y el garaje 19, ubicado en la Avenida Colombia (carrera 1) No. 1B-16 oeste de esta ciudad.

SEGUNDO: ABSTENERSE de ordenar la restitución del bien inmueble, conforme a lo considerado en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en Derecho a la parte demandada. Líquidense por Secretaría.

CUARTO: NOTIFÍQUESE el presente fallo conforme lo preceptúa el Art.295 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,

CARIDAD ESPERANZA SALAZAR CUARTAS

DPP

JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

SECRETARIA

En Estado No. 116 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **06 de Julio de 2.023**

DIEGO ESCOBAR CUELLAR
Secretario

Firmado Por:
Caridad Esperanza Salazar Cuartas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 031
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: **df7c7a317392464626e4c1e4e20354b9cc0be509f6543319589c1bb856d95dfb**
Documento generado en 05/07/2023 05:50:17 PM

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

INFORME SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, informando que El Departamento Administrativo para la Gestión del medio Ambiente “DAGMA” dio cumplimiento a lo ordenado en Sentencia No. 087 del 20 de abril de 2023. Provea Usted.

Cali, 05 de Julio de 2.023

DIEGO ESCOBAR CUELLAR
Secretario

JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, Cinco (05) de Julio de Dos Mil Veintitrés (2.023).

Auto Interlocutorio No. 1452
Incidente de Desacato
Accionante: ROBERTO MARIA PRESS GARCIA
Accionado: DAGMA
Rad: 760014003031202300286

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Revisado el trámite incidental, observa el Despacho, que la orden dada mediante Sentencia No. 087 del 20 de abril de 2023, fue cumplida por la entidad accionada Departamento Administrativo para la Gestión del medio Ambiente “DAGMA” según comunicación realizada a este Despacho Judicial con fecha 15/06/2023 14:29, mediante el cual la Dra. FRANCY RESTREPO APARICIO en calidad de Director Departamental Administrativo DAGMA nos informan que: **“Se realizó visita de seguimiento con consecutivo 47276 a la Avenida 4N # 33A-49 Barrio Prados del Norte, para evaluación de un individuo arbóreo realizándose podas aéreas para despejar una red media, tensión, siendo programada para ser ejecutada durante los días 25 y 30 de junio de 2023 debido a la complejidad”**.

Quedando claro que la entidad accionada ha probado haber cumplido con el fallo de tutela No. 087 del 20 de abril de 2023, por ende no existe mérito para continuar el trámite de desacato propuesto y en su defecto se procederá al archivo de la diligencia. En mérito de lo brevemente expuesto el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el trámite incidental de Desacato, por sustracción de materia por haber dado cumplimiento la parte accionada Departamento Administrativo para la Gestión del medio Ambiente “DAGMA” a la Sentencia de Tutela de No. 087 del 20 de abril de 2023.

SEGUNDO: Previas las anotaciones del caso, cancélese la radicación y archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE:

La Juez,

CARIDAD ESPERANZA SALAZAR CUARTAS

D.F.M.

JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 116 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 06 de Julio de 2.023

DIEGO ESCOBAR CUELLAR
Secretario

Firmado Por:
Caridad Esperanza Salazar Cuartas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 031
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: **90682b10dc61e1cca85c330b2c3dfe7b6b63e14a2d73b4742a842338ae8415b8**

Documento generado en 05/07/2023 05:50:18 PM

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