

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL
Calle 23 A Norte No. 2N – 43, Piso 6 Edificio M 29

SENTENCIA No. 011

RADICACIÓN: 760014003033-2020-00002-00
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: EMPORIO BIENES Y CAPITALS S.A.S.
DEMANDADO: IGNACIO EDUARDO VALLECILLA

Santiago de Cali, diez (10) de Julio de dos mil Veinte (2020)

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde a este Despacho Judicial proferir decisión de fondo mediante Sentencia anticipada de única instancia dentro del proceso de la referencia.

Como quiera que el presente proceso está sometido al trámite verbal sumario, debido a que su cuantía es mínima, según establece el inciso final del artículo 390 del C.G.P., el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Por tanto, como en este caso no hubo oposición y las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver el litigio, sin haber más pruebas por practicar o decretar, se configura la causal aludida que se encuentra en armonía con el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., entonces se proferirá sentencia anticipada escrita.

2. ANTECEDENTES

Los hechos que originan la presente demanda se sintetizan de la siguiente manera:

La inmobiliaria EMPORIO BIENES Y CAPITALS SAS en calidad de arrendadores, celebraron mediante documento privado Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana de fecha 15 de marzo de 2019, con el señor IGNACIO EDUARDO VALLECILLA como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 82B No. 48A – 126 Piso 3 del Barrio Caney Madroñal, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura No. 292 del 31 de enero de 2007 de la Notaria 11 de Cali.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de Abril de 2019 y el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$850.000,00, pago que debían efectuar dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual.

El arrendatario ha incumplido en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 5º de Diciembre de 2019, lo cual a la fecha de presentación de la demanda ascendía a la suma de \$1'652.500.00

Se efectuaron los requerimientos previos a modo de avisos, solicitando desocupara el inmueble, con base al incumplimiento en los cánones mensuales de

arrendamiento. La demanda ha sido formulada por los arrendatarios, EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S.

En consecuencia, pretenden: **i)** que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, por mora en el pago del canon de arrendamiento, **ii)** que se ordene la restitución del inmueble arrendado, **iii)** que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el día 13 de Enero de 2020 ante la oficina judicial y surtido el reparto le fue asignado a este Despacho, el cual mediante auto del 27 de Enero de 2020, admitió la demanda.

Posteriormente, el demandado IGNACIO EDUARDO VALLECILLA, fue notificado del auto admisorio de la demanda en forma personal el 13 de Febrero de 2020 (folios 17), quien dentro del término de traslado guardó silencio, sin proponer excepción alguna tendiente a desvirtuar lo reclamado por la parte actora.

Ahora, haciendo el control de legalidad previsto en la norma procesal, se observa que los denominados presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia que resuelve la litis propuesta, como son: la competencia del juez que conoce del proceso, demanda en forma que se encuentra acreditado con el lleno de las exigencias establecidas en el estatuto procesal, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, convergen plenamente en este asunto.

La legitimación en la causa por activa y por pasiva resulta fehaciente, como quiera que la firma Emporio Bienes y capitales S.A.S., en las calidades referidas, se encuentran facultados para instaurar la demanda (Art. 384 del Código General del Proceso), y los arrendatarios son los llamados a afrontar el proceso ante la existencia del vínculo contractual sobre arrendamiento vigente entre las partes.

Así mismo, no se observa causal de nulidad capaz de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Dicho lo anterior procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previo el siguiente estudio:

4. PROBLEMA JURIDICO

En pro de dilucidar la tesis respecto de la cual se pronunciará el Despacho, es preciso plantear el problema jurídico, el cual se relaciona a continuación:

¿La parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento por el no pago de cánones de arrendamiento?

5. CONSIDERACIONES

5.1 El contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado en la ley 820 de 2003 y es definido en su artículo segundo como *“aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda , total o parcialmente , y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo...”*.

Dicho contrato puede celebrarse de manera verbal o escrita (artículo 3º) y genera obligaciones recíprocas. La principal obligación que surge para la arrendataria la

constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle a la arrendadora en la forma y términos establecidos en el contrato. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio de los cánones en forma anticipada. Cuando así se ha estipulado nace para la arrendataria la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del estatuto civil. Y si la arrendataria no satisface el pago en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta acordada.

6. CASO CONCRETO

En consonancia con el petitum de la demanda, en el presente caso la causal alegada por la parte actora es la falta de pago o mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Se incorporó al plenario la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el inmueble materia de restitución, con un término de duración de doce (12) meses, contado a partir del 1º de Abril de 2019, en el cual el arrendataria se comprometió, entre otros, **i)** a cancelarle a la parte arrendadora el canon de arrendamiento por anticipado los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual contractual.

El numeral 1º del artículo 1608 del C. Civil determina que el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley, en casos especiales, exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora...”*

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (art. 167 del Código General del Proceso).

Por lo tanto, bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondientes a determinado lapso de tiempo para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que la arrendataria no presente la prueba del hecho afirmativo del pago por los valores adeudados.

Sumado a lo anterior, se debe tener en cuenta lo establecido en el inciso segundo del artículo 225 del C.G.P., según el cual *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y a calidad de las partes justifiquen tal omisión”*. (Subraya el Despacho).

Dado que en el presente caso la carga de la prueba de desvirtuar lo aducido por la parte actora en el libelo respecto de la no cancelación de los cánones de arrendamiento invocados en la demanda, le correspondía a la parte demandada y como quiera que esta no lo hizo, pues guardó silencio, debe concluirse que la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento aducidas por la parte demandante aparece acreditada. En consecuencia, se impone acceder a las pretensiones deprecadas por la parte actora.

7. DECISION

En mérito de lo expuesto el JUZGADO 33 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre la firma EMPORIO BIENES Y CAPITALES S.A.S. (arrendadores) y el señor IGNACIO EDUARDO VALLECILLA (arrendatario), sobre el inmueble ubicado en la Carrera 82B No. 48A – 126 Piso 3 del Barrio Caney Madroñal, cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura No. 292 del 31 de enero de 2007 de la Notaria 11 de Cali, por la causal de mora en el pago de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada que RESTITUYA al arrendador, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble materia de la presente litis.

TERCERO: COMISIONAR, en caso de no llevarse a cabo en forma voluntaria la entrega del mencionado bien en el plazo concedido para tal efecto, a la ALCALDIA MUNICIPAL DE CALI, para que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, cuya ubicación y linderos se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento.

CUARTO: CONDENAR al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, según lo previsto en los artículos 365 y 366 del C.G.P. Liquidense por la Secretaría las primeras.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,


VIOLETA SALAZAR MONTENEGRO

Miller

