

CONSTANCIA: Santiago de Cali, 30 de Marzo de 2022. A despacho de la señora Juez, informando que los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA**, fueron notificados de la presente demanda de conformidad con lo establecido en el Artículo 301 del Código General del Proceso, sin descorrer el traslado en el término establecido para tal fin, sin proponer excepciones, ni dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 384 del C. G.P.
La secretaria,

ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI- SEDE DESCONCENTRADA DE SILOE
SENTENCIA N° 061
Radicación 2021-00640-00**

Santiago de Cali, siete (07) de Abril de dos mil veintidós (2022).

Entra la instancia a resolver de fondo respecto a la Demanda Declarativa de Restitución de Bien Inmueble Urbano, instaurada a través de apoderado por los señores **FERNANDO JIMENEZ MOYANO Y MARIA BERTILDE DEL SOCORRO ESTRADA MONTILLA**, contra los ciudadanos **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA**, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

El señor **LUIS ANTONIO ESTRADA MONTILLA**, suscribió contrato de arrendamiento en el año 2021, con los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA** en calidad de arrendatarios por espacio inicial de 12 meses, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 2 B # 93-32 del Barrio Jordán**, de la ciudad de Cali, reseñando sus linderos especiales.

Las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma mensual de Trescientos Cincuenta Mil Pesos (\$350.000) Mil Pesos M/cte., susceptibles de incremento en sus prórrogas conforme al IPC, pagaderos los cinco primeros días de cada mes.

Los demandados, han incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento (Cláusula Segunda) causados desde el mes de junio de 2021 hasta a la fecha, aunado a haber subarrendado parte del inmueble.

Pretensiones Invocadas

La parte actora, solicita se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el 1º, de Febrero de 2021, a causa del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios, e igualmente por subarrendarlo (Cláusula 11) y como consecuencia de dicha declaración, se ordene la restitución y entrega del bien inmueble objeto del proceso.

Igualmente solicita, en caso de no efectuarse la entrega del bien inmueble, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se proceda a comisionar al funcionario competente, condenado en costas a la parte demandada.

Admisión de la Demanda

La demanda fue admitida mediante Auto Interlocutorio N° 026 fechado el 18 de Enero de 2022, notificado en estados el día 21 de Enero de la misma anualidad, ordenándose la

notificación a la parte demandada, los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA**.

Los demandados **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA** fueron notificados por conducta concluyente, conforme a lo resuelto mediante auto de fecha 22 de Febrero de 2022, vencidos los respectivos términos, sin contestar la demanda, ni proponer excepciones de mérito a pesar de tener apoderada, por lo tanto, precluidos los términos de que disponían para contestar, siendo menester resolver de fondo las pretensiones de cara a los hechos planteados.

Consideraciones

Del análisis realizado a lo actuado, se observa que la demanda una vez subsanada, reunió los presupuestos procesales, dado que el libelo introductor se ajustó a todas las formalidades dadas por el legislador en sus disposiciones 82, 83 y 384 del C.G.P., en cuanto a la capacidad para ser parte, verificando ser capaces tanto demandantes y demandados, y hábiles para contratar.

Refiriéndonos a la capacidad para obrar, se establece que los demandantes han comparecido a través de apoderado judicial, debidamente reconocido dentro del presente trámite, y los demandados fueron notificados en debida forma, por conducta concluyente, estando igualmente representados por apoderada judicial.

Por último, la competencia se encuentra asignada a los Jueces Civiles Municipales en razón de la cuantía, vecindad y naturaleza del proceso, y por reparto correspondió a esta dependencia Judicial, atendiendo la ubicación del inmueble.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento tratándose de inmuebles, consiste en el goce dado por el arrendador al arrendatario, para que lo emplee en las circunstancias dadas en el vínculo que los ata, quien a su turno debe realizar el cumplimiento de la contraprestación, cancelando un precio determinado. De allí que se diga que el contrato de arrendamiento es bilateral y de obligaciones recíprocas.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Verificada la legitimidad en la causa tanto por activa como por pasiva, atendiendo que, con fundamento en contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, una de ellas (arrendadores), exigen la terminación del mismo, invocando causales legales para ello, no habiéndose acreditado el pago de los cánones, viabiliza que el pronunciamiento sea de mérito.

En relación al derecho de defensa que le asiste a la parte demandada, los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** y **ELIANA CAMELO ESTRADA** se tuvieron notificados por conducta concluyente, mediante auto de fecha 22 de Febrero de 2022 de conformidad con al art. 301 del Código General del Proceso, sin contestar dentro del término de Ley, a pesar de tener apoderada reconocida dentro del trámite, aunado a no haber acreditado haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 1° del Artículo 384 del C.G.P., hecho que conlleva a que no pudieran ser oídos dentro del presente proceso, por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá a dictar la correspondiente sentencia, más aun teniendo de presente que los arrendadores a fin de obtener la restitución del bien inmueble, invoca como causal, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte de los arrendatarios, tal como lo dispone el numeral 1º., del artículo 22 de la Ley 820 de 2003,

para cuya prueba basta la sola afirmación, pues constituye una negación indefinida, que no requiere de prueba (Art. 167 del Código General del Proceso), lo cual ante el silencio del extremo pasivo, se tendrán por ciertos los hechos.

Así las cosas, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 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 el 01/02/2021 entre los señores **FERNANDO JIMENEZ MOYANO** identificado con cedula número 16.605.872 y **MARIA BERTILDE DEL SOCORRO ESTRADA MONTILLA**, identificada con cedula número 27.155.301 en calidad de arrendadores, y los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** identificado con cedula número 16.840.625 y **ELIANA CAMELO ESTRADA** identificada con cedula de ciudadanía No. 38.555.317, en calidad de arrendatarios, respecto al inmueble ubicado en la **Calle 2 B # 93-32 del Barrio Jordán, Barrio Buenos Aires**, registrado bajo la Matrícula Inmobiliaria No. 370-22470 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali.

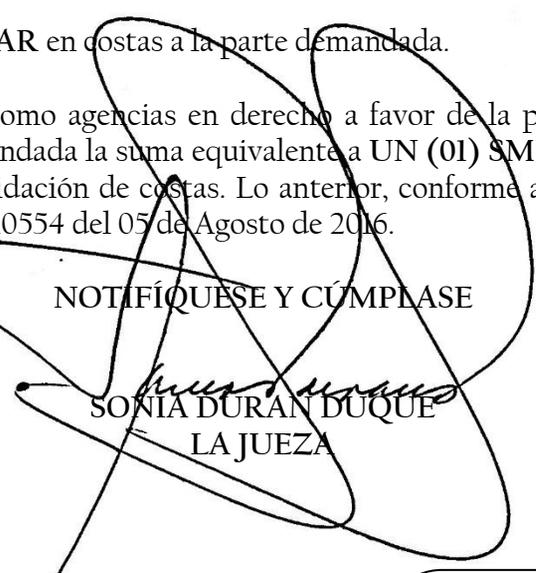
SEGUNDO.- ORDENASE a los señores **JORGE ENRIQUE LARRAHONDO VACA** identificado con cedula número 16.840.625 y **ELIANA CAMELO ESTRADA** identificada con cedula de ciudadanía No. 38.555.317, en calidad de arrendatarios, **RESTITUIR** el inmueble ubicado en la **Calle 2 B # 93-32 del Barrio Jordán, Barrio Buenos Aires**, de la ciudad de Cali (en caso de no haberlo entregado), a los señores **FERNANDO JIMENEZ** y **MARIA BERTILDE DEL SOCORRO ESTRADA MONTILLA**, y/o a quien represente sus derechos, aquí demandantes, dentro de los **CINCO (05) días** siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO.- SE COMISIONARÁ a la autoridad competente a fin de realizar la diligencia de entrega, en el eventual caso en que los demandados no restituyan el bien inmueble a la parte actora, en el término señalado en el literal antecedente.

CUARTO.- CONDENAR en costas a la parte demandada.

QUINTO.- FÍJENSE como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma equivalente a **UN (01) SMMLV**, los cuales deben ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a las tarifas contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de Agosto de 2016.

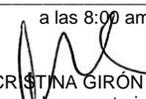
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


SONIA DURÁN DUQUE
LA JUEZA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE

En Estado No. **059** de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: **18 ABR 2022**
a las 8:00 am


ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO
La secretaria