

CONSTANCIA: Santiago de Cali, 10 de Octubre de 2022. A despacho de la señora Juez, informando que el señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO**, fue notificado de la presente demanda de conformidad con lo establecido en el Artículo 291 y 292 del C.G.P., 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° 0196**

**Radicación 2022-00404-00**

Santiago de Cali, diez (10) de Octubre de dos mil veintidós (2022).

Entra la instancia a resolver de fondo respecto a la Demanda Declarativa de Restitución de Inmueble Urbano, instaurada a través de apoderada por el señor **ORLANDO PAZ MUNARES**, contra el señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO**, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del Apartamento 303, ubicado en el Conjunto Residencial Multifamiliar La Arboleda de Cali.

**La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:**

El señor **ORLANDO PAZ MUNARES** en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento escrito de vivienda urbana con el señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO** en calidad de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 75 # 3C-II Bloque # 1, Apartamento 303 del Conjunto Residencial Multifamiliar La Arboleda, localizado en el Barrio Alférez Real de la ciudad de Cali, como consta en el Contrato de Vivienda Urbana del 14/08/2019.

Las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma mensual de Setecientos Cincuenta Mil Pesos (\$750.000) Mil Pesos M/cte, para la primera vigencia, pagaderos anticipadamente, los cinco primeros días de cada mes, con incrementos anuales de ley, correspondiendo el canon para el año en que es presentada la demanda a \$800.000.

Como término del contrato se fijó un año a partir del 16 de Agosto de 2020, prorrogable conforme al contrato suscrito.

Acorde a los hechos, el demandado ha incumplido la obligación de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de Noviembre de 2020 hasta Junio de 2022 inclusive, razones suficientes para pedir la restitución del bien inmueble arrendado, cuya destinación fue para vivienda.

Solicita puntualmente el extremo demandante, se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, la restitución del inmueble dado en arrendamiento, condenado en costas al demandado.

**Pretensiones Invocadas**

La parte actora, solicita se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, a causa del incumplimiento en el pago de los cánones por parte del arrendatario y como consecuencia de dicha declaración se ordene la restitución y entrega del bien inmueble objeto del proceso.

**Admisión de la Demanda**

La demanda fue formulada a través de apoderada por el señor **ORLANDO PAZ MUNARES**, la cual fue admitida mediante Auto Interlocutorio N° 1816 fechado el 22 de

Agosto de 2022, notificado en estados el día 01 de Septiembre de la misma anualidad, ordenándose la notificación al señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO**.

El demandado señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO**, fue notificado de conformidad con lo previsto en los artículos 291 a 292 del Código General del Proceso, esto es, mediante aviso el día 14 de Septiembre de esta anualidad, sin descorrer el traslado, ni acreditar el pago de los cánones adeudados.

### **Consideraciones**

Del análisis realizado al expediente, se observa que la demanda reúne los presupuestos procesales, dado que el libelo introductor se ajusta a todas las formalidades dadas por el legislador en sus disposiciones 82, 83 y 384 del Código General del Proceso, en cuanto a la capacidad para ser parte se colige que son mayores de edad y hábiles para actuar.

Refiriéndonos a la capacidad para obrar, se establece que la parte actora ha comparecido a través de apoderada judicial, debidamente reconocida dentro del presente trámite.

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.

Además de lo anterior se tiene la legitimidad en la causa tanto de la parte activa como de la pasiva, en atención a que, con base en contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, una de ellas, exige la terminación del mismo, invocando una causal legal para ello (incumplimiento en el pago), permitiendo que el pronunciamiento sea de mérito.

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 ahí que se diga que dicho contrato 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.

En relación al derecho de defensa que le asiste a la parte demandada, el señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO**, fue notificado de conformidad artículos 291 a 292 del C.G.P., esto es, mediante aviso, y dentro del término de Ley no contestó la demanda, ni desconoció al arrendador, por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá a dictar la correspondiente sentencia, más aún si se tiene de presente que el arrendador a fin de obtener la restitución del bien inmueble invoca como causal para la terminación del contrato, el incumplimiento de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, 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.), y que no fue desvirtuada por la parte demandada en ejercicio del contradictorio.

Así las cosas, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple del Distrito Judicial de Cali-Sede Desconcentrada de Siloé, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO** celebrado el 14/08/2019 entre el señor **ORLANDO PAZ MUNARES** identificado con C.C. No. 94.372.760 en calidad de arrendador, y el señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO** identificado con C.C. No. 16.736.405, en calidad de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 75 # 3C-II Bloque 1 Apartamento 303 del Conjunto Residencial Multifamiliar La Arboleda, localizado en el barrio Alférez Real de la ciudad de Cali, conforme a las razones de índole fáctico y legal reseñadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: ORDENASE** al demandado señor **JORGE ELIECER RIOS LADINO** identificado con C.C. No. 16.736.405, en calidad de arrendatario, **RESTITUIR** el inmueble ubicado en la Carrera 75 # 3C-II Bloque 1 Apartamento 303 del Conjunto Residencial Multifamiliar La Arboleda de la ciudad de Cali, al señor **ORLANDO PAZ MUNARES** y/o a quien represente sus derechos, aquí demandante dentro de los **CINCO (05) días** siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

**TERCERO: SE COMISIONARÁ** a la autoridad competente a fin de realizar la diligencia de entrega, en el eventual caso en que el demandado no restituya el bien inmueble a la parte actora en el termino 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 de UN (01) SMMLV, los cuales deben ser incluidos en la liquidación de costas, 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. 177 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.**

Fecha: 13 DE OCTUBRE DE 2022  
a las 8:00 am

ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO  
Secretaria