CONSTANCIA: Santiago de Cali, 10 de Agosto de 2023. A despacho de la señora Juez, informando que el señor **YESID NARVAEZ GOMEZ**, fue notificado de la presente demanda de conformidad con lo establecido en el Articulo 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° 0187
Radicación 2022-00686-00
Santiago de Cali, diez (10) de Agosto de dos mil veintitrés (2023).

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 **ALVARO MARIN FAYAD**, contra el señor **YESID NARVAEZ GOMEZ**, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

El señor **ALVARO MARIN FAYAD** en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento escrito con el señor **YESID NARVAEZ GOMEZ** en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 78 # 3 C - 46 Casa No. 12, de la ciudad de Cali, como consta en el Contrato de Vivienda Urbana del 20/03/2019.

Las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma mensual de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA ($1.250.000) 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 $1.320.000.

Como término del contrato se fijó un año a partir del 20º., de Marzo de 2019, 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 Agosto hasta Octubre de 2022 inclusive, razones 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.

Pretensiones Invocadas

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

Admisión de la Demanda

La demanda admitida mediante Auto Interlocutorio N° 2689 fechado el 07 de Diciembre de 2022, notificado en estados el día 14 de Diciembre de la misma anualidad, ordenándose la notificación al señor **YESID NARVAEZ GOMEZ**.

El demandado señor **YESID NARVAEZ GOMEZ**, fue notificado de conformidad con lo previsto en los artículos 291 a 292 del Código General del Proceso, 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 tramite.

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 por pasiva, en atención a que, se acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y en virtud a ello, el arrendador exige la terminación del mismo, invocando como causal legal el incumplimiento en el pago de los cánones, 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 acorde a lo pactado, 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 **YESID NARVAEZ GOMEZ**, fue notificado de conformidad artículos 291 a 292 del C.G.P., y dentro del término de Ley no contestó la demanda, 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 de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley;

5. R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA celebrado el 20/03/2019 entre el señor **ALVARO MARIN FAYAD** identificado con cedula de ciudadanía No. 16.607.142 en calidad de arrendador, y el señor **YESID NARVAEZ GOMEZ** identificado con cedula No. 16.455.002, en

calidad de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 78 # 3 C - 46 Casa No. 12 ubicada en la Unidad Residencial Villa Blanca, de la ciudad de Cali, conforme a las razones de índole fáctico y legal reseñadas en la parte motiva de esta providencia.

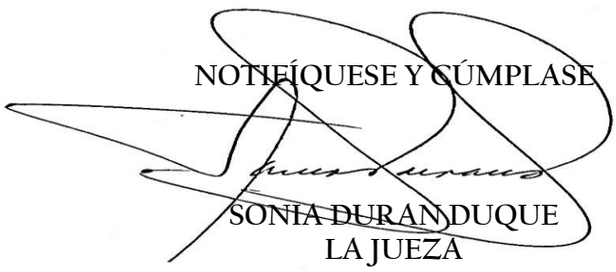
SEGUNDO: ORDENASE al demandado señor **YESID NARVAEZ GOMEZ** identificado con cedula No. 16.455.002, en calidad de arrendatario, **RESTITUIR** al arrendador señor **ALVARO MARIN FAYAD**, el inmueble ubicado en la Carrera 78 # 3 C – 46, distinguido como Casa No. 12 de la Unidad Residencial Villa Blanca de la ciudad de Cali, y/o a quien represente sus derechos, 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 remoto 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 DURANDUQUE
LA JUEZA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

En Estado No. 140 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha:_ 14 DE AGOSTO DE 2023 a las 8:00 am

ANA CRISTINA GIRON CARDOZO
SECRETARIA

hgao