

CONSTANCIA: Santiago de Cali, 25 de Septiembre de 2023. A despacho de la señora Juez, informando que la señora **LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ**, fue notificada de la presente demanda de conformidad con lo establecido en la Ley 2213 de 2022, sin recorrer 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° 0238

Radicación 2023-00138-00

Santiago de Cali, veinticinco (25) de Septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Entra la instancia a resolver de fondo respecto a la Demanda Declarativa de Restitución de Bien Inmueble Urbano, instaurada a través de apoderado por el señor **JUAN DIEGO ISAZA ARISTIZABAL**, contra la señora **LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ**, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

El señor **JUAN DIEGO ISAZA ARISTIZABAL**, celebró contrato de arrendamiento con la señora **LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ** en Febrero de 2015 en calidad de arrendataria, respecto a los inmuebles ubicados en la Calle 1 Oeste # 69-95/69-103, apartamento 501 Bloque G y Parquedero 46 de la ciudad de Cali, cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 8484 del 21 de Octubre de 1989.

Las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma mensual de Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos (\$450.000) Mil Pesos M/cte., pagaderos los cinco primeros días de cada mes, habiendo el arrendador extraviado el contrato de arrendamiento, razón por la cual elaboró un nuevo contrato el 25 de Abril de 2017, el cual no fue firmado por la arrendataria, quien siguió ocupándolos.

Refiere el apoderado, que el demandante dio por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral mediante comunicación del 4 de Septiembre de 2020 enviada vía correo certificado, recibida por la arrendataria el 5 de Septiembre de 2020, sin que haya restituido el bien, dejando de cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de Octubre de 2020, habiéndolos subarrendado.

Que ante el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Cali, se constituyó el Contrato de Arrendamiento de dichos inmuebles.

Pretensiones Invocadas

La parte actora, solicita se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre las partes, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la arrendataria, y subarriendo.

Que como consecuencia de dicha declaración, se ordene la restitución y entrega de los bienes inmuebles objeto del contrato, sin escuchar al extremo pasivo, de no pagar los cánones adeudados.

Subsidiariamente solicita, en caso de no efectuarse la entrega del bien inmueble, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se proceda a realizar diligencia de lanzamiento, condenando a la parte demandada en costas.

Admisión de la Demanda

Subsanadas las falencias advertidas inicialmente, la demanda fue admitida mediante Auto Interlocutorio N° 1392 fechado el 13 de Junio de 2023, notificado en estados el día 20 de Junio de la misma anualidad, ordenándose la notificación de la señora LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ.

La señora LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ, fue notificada a través del correo electrónico linaclaudia@hotmail.com el día 22 de Junio de 2023, de conformidad con al Art. 8º., de la Ley 2213 de 2022, surtiendo efecto la notificación a partir del día 26 del mismo mes, guardando silencio la demandada dentro del traslado, 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 reunió 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 C.G.P., en cuanto a la capacidad para ser parte, verificando ser mayores de edad el demandante y la demanda, y hábiles para contratar.

Refiriéndonos a la capacidad para obrar, se establece que el demandante ha comparecido a través de apoderado judicial, debidamente reconocido dentro del presente trámite, y la demandada fue notificada en debida forma, habiéndola recibido vía correo electrónico.

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, razón por la cual 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 el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, una de ellas (arrendador), exige 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, la señora LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ, fue notificada de conformidad con al art. 8º., de la Ley 2213 de 2022, sin contestar dentro del término de Ley, aunado a no haber acreditado haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 1º del Artículo 384 del Código General del Proceso, hecho que conlleva a que no pudiera ser oída 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 el arrendador 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 la arrendataria, 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).

Así las cosas, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Cali, Sede Desconcentrada de Siloe, 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 25/04/2017 entre el señor **JUAN DIEGO ISAZA ARISTIZABAL**, identificado con C.C. No. 94.389.488 en calidad de arrendador, y la señora **LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 66.874.668, en calidad de arrendataria, respecto a los inmuebles a los cuales se accede por las puertas distinguidas con la nomenclatura **Calle 1 Oeste # 69-95/69-103, que corresponden al Apartamento 501 Bloque G y Parqueadero 46, Conjunto Residencial Barlovento I Etapa**, de la ciudad de Cali, cuyos linderos especiales se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 8484 del 21 de Octubre de 1989 de la notaría Segunda de Cali.

SEGUNDO: ORDENASE a la señora **LINA CLAUDIA HENAO RAMIREZ**, identificada con C.C. No. 66.874.668, en calidad de arrendataria, **RESTITUIR** los inmuebles distinguidos como **Apartamento 501 Bloque G y Parqueadero 46, Conjunto Residencial Barlovento I Etapa**, a los cuales se accede por las puertas distinguidas con la nomenclatura urbana **Calle 1 Oeste # 69-95/69-103**, de la ciudad de Cali (en caso de no haberlo entregado), al señor **JUAN DIEGO ISAZA ARISTIZABAL** aquí **demandante**, 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 eventual caso en que la demandada no restituya 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. **166** de hoy se notifica a las partes
el auto anterior.

Fecha: **3 DE OCTUBRE DE 2023**
a las 8:00 am
ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO
Secretaría