

CONSTANCIA: Santiago de Cali, 14 de diciembre de 2023. A despacho de la señora Juez, informando que el señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**, fue notificada de la presente demanda de conformidad con lo establecido en la Ley 2213 de 2022, 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° 317

Radicación 76001418900320230067500

Santiago de Cali, catorce (14) de diciembre 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 la sociedad **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.**, contra el señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

La apoderada judicial refiere, que la sociedad **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA**, suscribió el 30 de agosto de 2022 contrato de arrendamiento con los señores **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES** en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 99 # 2-140 Apartamento 166 Torre 17 del Conjunto Residencial Madrigal Campestre** de la ciudad de Cali, reseñando sus linderos especiales.

Que las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma mensual de Quinientos Cuarenta y Dos Mil Pesos (\$542.000) Mil Pesos M/cte., pagaderos los cinco primeros días de cada mes, al igual que los servicios públicos, igualmente acordaron cancelar las cuotas mensuales de administración y los respectivos reajustes informados por la asamblea de copropietarios de la unidad.

El demandado, no ha restituido el bien inmueble a la fecha, dejando de cancelar los cánones de arredramiento desde el mes de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, canon que corresponde a \$542.000, y a partir del mes de septiembre de 2023 en la suma de 613.000.

Igualmente adeuda las cuotas de administración desde el mes de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, cuota que corresponde a \$138.000, y a partir del mes de septiembre de 2023 en la suma de 161.000.

Pretensiones Invocadas

La apoderada de la parte actora, solicita se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, por mora e incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento 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

Una vez subsanada la demanda, fue admitida mediante Auto Interlocutorio N° 2636 fechado el 07 de noviembre de 2023, notificado en estados el día 15 de noviembre de la misma anualidad, ordenándose la notificación a la parte demandada, el señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**.

El señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**, fue notificado a través del correo electrónico johios@gmail.com el día 21 de noviembre de 2023, de conformidad con al Art. 8º, de la Ley 2213 de 2022, surtiendo efecto la notificación a partir del día 24 del mismo mes, habiendo guardado silencio 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 la sociedad demandante ha comparecido a través de apoderado judicial, debidamente reconocido dentro del presente trámite, y la demandada fue notificada en debida forma, habiendo recibido la notificación 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 un inmueble, 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 en cuestión, sea 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 el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, no habiéndose desvirtuado ello, viabiliza que el pronunciamiento sea de mérito.

En relación al derecho de defensa que le asiste a la parte demandada, el señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**, fue notificado 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 oído dentro del presente trámite, por lo tanto, de plano y sin necesidad de decretar otra clase de prueba, se procederá a emitir 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 del Distrito Judicial 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 30/08/2022 entre la sociedad **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA.**, identificada con NIT. No. 900.589.371-0 en calidad de arrendadora, y el señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES** identificado con cedula de ciudadanía No. 6.406.178, en calidad de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en la **Carrera 99 # 2-140 Apartamento 166 Torre 17 del Conjunto Residencial Madrigal Campestre**, de la ciudad de Cali.

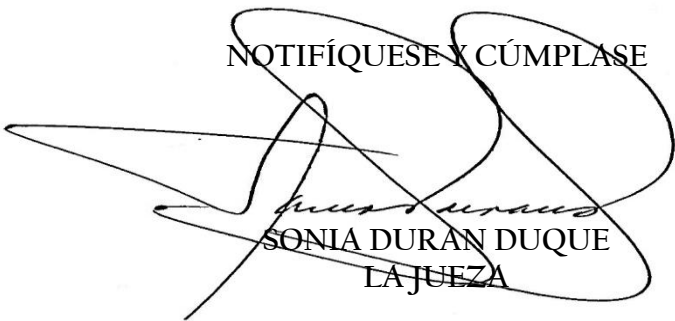
SEGUNDO: ORDENASE al señor **JOHAN HIROSCHI OSORIO JAIMES**, identificada con cedula de ciudadanía No. 6.406.178, en calidad de arrendatario, **RESTITUIR** el inmueble ubicado en la **Carrera 99 # 2-140 Apartamento 166 Torre 17 del Conjunto Residencial Madrigal Campestre, Tercer Piso**, de la ciudad de Cali (en caso de no haberlo entregado), a la sociedad **INMOBILIARIA NARANJO DUQUE LTDA**, 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 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. 005 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 17 DE ENERO DE 2024
a las 8:00 am

ANA CRISTINA GIRÓN CARDOZO
Secretaría

