



**República de Colombia
Rama Judicial**

Radicación 76001-31-03-010-2020-00108-00

SENTENCIA 1ª INST. No. 012

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, octubre veintiséis (26) del año dos mil veinte (2020)

Ha pasado a Despacho el proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE** propuesto por **MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO** a través de apoderada judicial, contra **CRISTOBAL ARANGO PALENCIA**, para proferir la sentencia que le corresponde.

I. LA DEMANDA

La señora **MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO** identificada con **C.C N° 31.523.137**, domiciliada y residente en la Florida – Estados Unidos, demandó por los trámites del proceso **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA**, al señor **CRISTOBAL ARANGO PALENCIA**, identificado con **C.C N° 16.696.107**.

Las pretensiones.

- 1.- Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, consignado en documento suscrito el día primero (1) de agosto del año 2019, entre la señora MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO en calidad de parte arrendadora y el señor CRISTOBAL ARANGO PALENCIA en calidad de parte arrendataria, por falta de pago en los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, del inmueble ubicado en la calle 5 N° 38 – 77 de esta ciudad de Cali.
- 2.- Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido a la parte demandante.
- 3.- Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se fije hora y fecha, para la práctica de la diligencia de lanzamiento.

Los hechos y fundamentos de la acción.

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes (fl.1 y 2).

- 1.** Conforme documento privado, calendado el día primero (1) de agosto del año 2019, el señor CRISTOBAL ARANGO PALENCIA, recibió a título de arrendamiento por parte de la señora MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO, un inmueble destinado a Local Comercial, ubicado en la calle 5 N° 38 – 77 de esta ciudad de Cali, cuyos lineros y especificaciones se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 3363 de fecha ocho (8) de septiembre del año 2016, de la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali.
- 2.** Las partes contratantes, convinieron en fijar, como canon de arrendamiento la suma de CUATRO MILLONES SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.006.800.00=) M/CTE, para el primer año, o sea, del período de agosto del año 2019 a julio del año 2020 y el canon se incrementaría para los siguientes años, de acuerdo al IPC del año inmediatamente anterior, más dos (2) puntos (IPC+2Puntos), los cuales deben ser pagados dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado a la parte arrendadora o a su orden.
- 3.** Se acordó como término de duración del contrato sesenta (60) meses, o sea cinco (5) años, que se contarían a partir de la firma del documento, que contiene el mismo.
- 4.** El señor CRISTOBAL ARANGO PALENCIA, como parte arrendataria, ha incumplido el contrato, pues ha incurrido en mora del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, conforme los términos convenidos en la relación sustancial y con ello ha dado lugar a la terminación de la misma.
- 5.** El inmueble fue arrendado, para ser destinado a local comercial.
- 6.** El señor CRISTOBAL ARANGO PALENCIA, en razón al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, ha dado lugar a que se de por terminada la relación contractual, legitimando entonces por activa la parte demandante,

señora MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO, a iniciar la correspondiente acción judicial, convirtiendo al señor CRISTOBAL ARANGO PALENCIA, en legitimado por pasiva como parte demandada en este proceso Verbal de Restitución del Inmueble arrendado.

II. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, se notificó a la parte demandada mediante correo electrónico, la cual no realizó pronunciamiento alguno referente a la demanda.

III. CONSIDERACIONES:

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del asunto en razón de su cuantía y el domicilio de la parte demandada (Cali); la capacidad para ser parte en los litigantes está presente, tienen existencia como sujetos de derecho que son; la demanda reúne los requisitos contenidos en el artículo 82 y siguientes del C. G. P. Y, el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el Título I, Capítulo I Libro tercero del C. G. P., como lo indica el artículo 384.

Valoración de las pruebas:

Consta en el caso que nos ocupa, que la demandante MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO, cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario CRISTOBAL ARANGO PALENCIA el día 1 de agosto de 2019, aportando con su demanda el documento escrito contentivo del contrato de arrendamiento que recoge la voluntad de las partes, y en donde consta la relación contractual entre arrendadora y arrendatario, conforme lo estipula el artículo 384 del C.G.P.

Figura en el citado documento la renuncia hecha por el arrendatario, a los requerimientos y reconveniones exigidas para la fecha de su celebración, documento que al tenor del Art. 244 del C.G.P, se presume auténtico y al no haberlo tachado de falso, tienen pleno valor probatorio.

Entonces como se estipuló en la cláusula Décima sexta del contrato que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es causal de terminación del contrato en los términos de lo dispuesto en el art. 518 del C. de Comercio. Y la causal invocada por el actor es la mora en el pago de los cánones adeudados correspondientes a los meses de ha incurrido en mora del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, de lo que da lugar al incumplimiento del contrato de arrendamiento y por cuanto el demandado no se opuso en el término del traslado, y la demandante presentó la prueba del contrato de arrendamiento, además que no hay lugar a decretar pruebas de oficio, el despacho procederá a dictar sentencia ordenando la restitución...", por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo dispuesto en el art. 384- Numeral 3º del C. G. P.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: DECLARAR TERMINADO el contrato de **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL** suscrito entre la señora **MARTHA ELENA CALERO DE PATIÑO** y el señor **CRISTOBAL ARANGO PALENCIA** el día 1 de agosto de 2019, por falta de pago en los cánones mensuales de renta convenida respecto del bien inmueble destinado a Local Comercial, ubicado en la calle 5 N° 38 – 77 de esta ciudad de Cali.

Segundo: ORDENAR la restitución del bien inmueble antes descrito a la entidad demandante dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término anteriormente indicado no hace entrega voluntaria del bien mueble dado en arrendamiento, desde ya se comisiona a la Alcaldía de Santiago de Cali, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos de rigor.

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000**, Inclúyase en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE esta decisión por Estados electrónicos en el Portal Rama Judicial.



CO.