

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Rad. 760013103019-2023-00038-00**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 109-2023

SANTIAGO DE CALI, TREINTA Y UNO (31) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS
(2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO** propuesta por **HERNAN GÓMEZ GUTIERREZ y OFELIA CECILIA DORADO** contra **FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA**.

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

Que por documento privado del día 15 de diciembre de 2019 se suscribió contrato de arrendamiento entre los arrendadores **HERNAN GÓMEZ GUTIERREZ y OFELIA CECILIA DORADO** y el arrendatario señor **FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA**, en virtud del cual se entregó al inquilino el inmueble ubicado en la Calle 42 # 80 – 58 el cual se encuentra dividido en dos locales, primer y segundo piso, del barrio Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 370-253760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones generales y particulares se encuentran en el levantamiento topográfico de Geolocalización realizado por el ingeniero topográfico Rafael Antonio Domínguez especialista en SIG M.P. 76335-358450 VLL.

Que el Contrato de Arrendamiento se celebró por el término de cinco (5) años contados a partir del 15 de diciembre de 2019, obligándose a pagar un canon mensual de \$3.500.000 dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad,

no obstante, de conformidad a los ajustes anuales del canon de arrendamiento, el canon mensual para los periodos adeudados del año 2.022, equivalían cada uno a \$4.082.097.00, y para los periodos adeudados del año 2.023, equivalen a \$4.514.799.00.

Que el arrendatario adeuda los siguientes cánones de arrendamiento:

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS			
Número	Fecha de Inicio	Fecha final	Valor del canon
1	15/07/2022	14/08/2022	\$4.082.097.00
2	15/08/2022	14/09/2022	\$4.082.097.00
3	15/09/2022	14/10/2022	\$4.082.097.00
4	15/10/2022	14/11/2022	\$4.082.097.00
5	15/11/2022	14/12/2022	\$4.082.097.00
Total año 2022			\$20.410.485.00
Reajuste de canon			
6	15/12/2022	14/01/2023	\$4.514.799.00
7	15/01/2023	14/02/2023	\$4.514.799.00
8	15/02/2023	14/03/2023	\$4.514.799.00
Total, hasta marzo 2023			\$13.544.397.00
Total cánones			\$33.954.882.00

Que, en la Cláusula Décima quinta del contrato, se establecieron las causales de terminación unilateral del contrato dentro de las cuales se estableció, en el literal C, el no pago del canon dentro del término previsto en el contrato, por lo que se ha producido la terminación automática del contrato y se ha generado el derecho a los arrendadores para exigir al arrendatario la desocupación y entrega del inmueble.

2. PRETENSIONES

PRIMERO: Que se declare judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2019 entre el señor HERMAN GÓMEZ GUTIÉRREZ y la señora OFELIA CECILIA DORADO ZUÑIGA en calidad de arrendadores, y el señor FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA en calidad de arrendatario, por el incumplimiento de parte de este último en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

SEGUNDO: Que se ordene al demandado a restituir a los demandantes, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el inmueble ubicado en la Calle 42 # 80 – 58, el cual se encuentra dividido en dos locales, primer y segundo piso del barrio Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, cuyos linderos fueron descritos en los hechos segundo y tercero de la demanda y se encuentran

también en el levantamiento topográfico de Geolocalización realizado por el ingeniero topográfico Rafael Antonio Domínguez especialista en SIG M.P. 76335-358450 VLL.

TERCERO: Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados.

CUARTO: Que en caso de que el demandado no se allane a hacer la entrega del inmueble en el plazo ordenado por su despacho, se ORDENE la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de los demandantes, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

QUINTA: Que se condene al demandado, al pago de costas y gastos que se originen en el presente proceso incluidas las agencias en derecho.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 28 de febrero de 2023, siendo admitida mediante auto del 09 de marzo de 2023, el demandado **FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA** quedó notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el 23 de mayo de 2023, dentro del término no contestó la demanda y no aportó constancia de pago de los cánones en mora.

Así las cosas, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del artículo 384 del C.G.P., esto es, dictar sentencia, la cual se hace por escrito con las formalidades de que trata el artículo 279 ibidem, previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.

En el presente caso, se tiene que este Juzgado es competente para conocer del proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, estas en su calidad de personas naturales tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su apoderado judicial.

La demanda formalmente considerada, reunió las exigencias de que trata el artículo 82, 384 y ss del Código General del Proceso y demás normas concordantes, razón por la cual se admitió la demanda, apreciación que persiste.

A la demanda se le dio el trámite previsto en la ley, que no es otro que el consagrado en el Libro Tercero, Título I, Capítulo II del Código General del Proceso.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

2.- Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los que se reúnen en el presente caso, pues los demandantes piden declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de diciembre de 2019, entre los arrendadores HERMAN GÓMEZ GUTIÉRREZ y OFELIA CECILIA DORADO ZUÑIGA, y el señor FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 42 # 80 – 58 el cual se encuentra dividido en dos locales, primer y segundo piso, del barrio Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 370-253760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, teniendo como soporte el contrato citado.

3.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de acción restitución del bien inmueble arrendado, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados, y, por ende, debe negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la Restitución de tenencia y se hará un análisis sobre el

Contrato de Arrendamiento, no sin antes advertir que la conducta procesal de la parte actora, fue que cumplió con sus obligaciones, deberes y cargas procesales que le impone la ley, tales proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; el demandado a pesar de haber sido notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 no contestó la demandad y no acreditó el pago de los cánones adeudados, por ello, de conformidad con el artículo 97 del C.G.P., se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado el 15 de diciembre de 2019 ya citado. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

4. De acuerdo a las normas procesales contenidas en los artículos 384 y 385, el Proceso Verbal de Restitución es el medio coactivo para solicitar la terminación del contrato del bien cedido en tenencia y la consecuente entrega; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por la ley de las partes. Esto en razón a que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, los contratos válidamente celebrados se constituyen en fuerza obligante para las partes y sólo pueden dejarse sin efecto por mutuo consentimiento o por causas legales. En tal virtud, cuando no se ha efectuado la restitución por mutuo acuerdo, es menester que para lograrlo esté configurada una de las cuales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe las disposiciones que atenten contra el orden público o las buenas costumbres.

5.- Es de tenerse en cuenta que artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado."

De acuerdo con lo anterior, el contrato de arrendamiento es aquel por el cual las partes se obligan recíprocamente, la una, a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado, o sea un contrato consensual, conmutativo y oneroso, que una vez celebrado origina una serie de obligaciones y derechos, siendo las principales las enunciadas.

Es además un contrato de ejecución sucesiva, ya que las obligaciones de él emanadas no se cumplen en un solo momento por suponer una cierta duración, que se mide para el arrendatario por períodos cortos, como meses o años, durante los cuales el arrendador debe permitir el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, y el inquilino, entre otras, pagar cumplidamente la renta mensual.

La obra en comento indica en su libro cuarto, título XXVI, capítulo III (Art. 1996 y ss), lo referente a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, señalando que el arrendatario está obligado a usar la cosa en los términos y el espíritu del contrato, que tiene como responsabilidad la conservación de la cosa, que está obligado a las reparaciones locativas y al pago del arrendamiento.

El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario genera como sanción la restitución del bien arrendado a su arrendador. Luego deben acreditarse en el proceso tales calidades. Habiéndose aportado prueba sumaria documental del contrato, se impone acceder a las súplicas de la demanda.

6.- En el caso sometido a estudio para efectos de probar los hechos y las pretensiones al proceso se trajo como prueba documental el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P., ya que no fue tachado de falso; el demandado no fue escuchado conforme el inciso 1 del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P. pues no demostró haber consignado los cánones adeudados y por lo tanto no contestó la demanda, motivo por el cual esta oficina judicial habrá de dictar sentencia declarando la terminación del mencionado contrato y ordenando la restitución del bien inmueble, en la medida que tampoco se observa la concurrencia de alguna causal de nulidad que retrotraiga lo actuado.

V. DECISION

Por lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento, celebrado el 15 de diciembre de 2019 entre HERMAN GÓMEZ GUTIÉRREZ y OFELIA CECILIA

DORADO ZUÑIGA como arrendadores y el señor FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.285.629 en calidad de arrendatario, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 42 # 80 - 58 el cual se encuentra dividido en dos locales, primer y segundo piso, del barrio Ciudadela Comfandi en la ciudad de Cali, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 370-253760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que según el levantamiento topográfico de Geolocalización realizado por el ingeniero topográfico Rafael Antonio Domínguez especialista en SIG M.P. 76335-358450 VLL registra los linderos:

*“La localización se realizó en un predio ubicado en el municipio de Santiago de Cali en la comuna 17 del barrio el Caney, el cual según títulos asentados en la escritura 591 del 19-02-2019 de la Notaría 21 de Cali junto con la inspección ocular registra los siguientes **linderos**: en el sentido sur del punto 176 al 174 en una longitud de 16.25m colinda con el predio hoy en día con numero predial K055600150000 con nomenclatura 80-64, en el sentido este del punto 176 al 174 en una longitud de 6m colinda con el predio hoy en día con el numero predial K0556001130000, en el sentido norte del punto 174 al 198 en una longitud de 16.25m colinda con el predio hoy en día con el numero predial K055600130000 con nomenclatura 80-52 y en el sentido oriente del punto 198 al 199 en 6m con la calle 42 con placa 80-58 el cual cuenta con el numero predio K055600140000, igualmente el predio está constituido de 4 pisos los cuales en el primer piso como en el segundo piso funciona en ocupación completa el negocio denominado MARTIS BURGER”*

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** al demandado **FREDDY ALEXANDER ARANGO LOZADA** hacer entrega a los demandantes **HERMAN GÓMEZ GUTIÉRREZ y OFELIA CECILIA DORADO ZUÑIGA** el bien inmueble determinado en el cuerpo de la demanda y descritos anteriormente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si no se da cumplimiento voluntario a lo dispuesto en el numeral precedente, desde ahora se ordena comisionar al Juez Civil Municipal de Cali-Reparto, exclusivo para el conocimiento de despachos comisorios de conformidad con el Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, para que lleve a cabo la diligencia de entrega a los demandantes **HERMAN GÓMEZ GUTIÉRREZ y OFELIA CECILIA DORADO ZUÑIGA** el bien inmueble descrito en el numeral primero de este fallo.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada incluyendo en la misma la suma de **\$8.126.638.00** m/cte, por concepto de agencias en derecho (Art. 1 del Art. 365 del CGP y el Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

Proceso: Verbal De Restitución De Inmueble Arrendado
Demandante: Hernán Gómez Gutiérrez y Ofelia Cecilia Dorado
Demandados: Frddy Alexander Arango Lozada
Radicación: 760013103019-2023-00038-00

**NOTIFÍQUESE
LA JUEZ,**

SH

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARÍA

En Estado No. **125** de hoy se notifica a las partes
el auto anterior.

Fecha: **01 DE AGOSTO DE 2023**



CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ DÍAZ
Secretario

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d67574c23e7253bae54a09c4df66d25295aaed000b371829b4550075baa5e595**

Documento generado en 31/07/2023 10:17:14 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>