

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 178-2023**  
Santiago de Cali, once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.**

Proferir sentencia en el proceso **Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado** instaurado por **Antonio José Rodríguez Valencia y Juan Fernando Rodríguez Valencia**, por conducto de apoderado judicial, contra **Centro de Enseñanza Automovilística del Sur de Cali S.A.S.**, y **Ricardo Alfredo De La Torre Tobar**.

**II- ANTECEDENTES.**

**1. HECHOS.**

1.1. Los señores **Antonio José y Juan Fernando Rodríguez Valencia**, en calidad de **arrendadores**, suscribieron un contrato de arrendamiento con el **Centro de Enseñanza Automovilística del Sur de Cali S.A.S.**, en calidad de **arrendatario**, y con el señor **Ricardo Alfredo De La Torre Tobar**, en calidad de **deudor solidario**, sobre un inmueble ubicado en la Calle 1 # 55B – 27 de la ciudad de Cali, identificado con matrícula N° 370-14764, el cual corresponde a:

*“Un lote de terreno y su correspondiente mejora – casa de habitación, distinguido con el # 3 de la manzana “N” con una superficie de 300 Mts 2, cuyos linderos son: NORTE: En 30.00 Mtrs con casa # 55-B-17 de la calle 1., que es o fue de CARLOS A. SARRIA I. pared medianera al medio, SUR: En 30.00 MTS con casa # 55-B-37 de la Calle 1, que es o fue de Fanny M. de BRITO, pared medianera al medio, ORIENTE: En 10.00 M con lote #27 de la misma Manzana “N”, de la Urbanización Guadalupe Ltda., pared medianera al medio y OCCIDENTE: En 10.00 Mts con calle 1 o Av. Circunvalación de sur; linderos que se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1318 del 07 de abril de 2021, de la Notaría Veintiuna del círculo de Santiago de Cali.*

1.2. La duración del contrato se estableció por un periodo de cinco (5) años, contados a partir del primero (1) de julio de 2021, y como precio de arrendamiento se pactó la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4'000.000)**, pagaderos mensualmente dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes.

1.3. Los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento de abril, mayo, junio y julio de 2023.

## **2. PRETENSIONES**

2.1 Con la presente demanda se pretende que se declare el incumplimiento del citado contrato de arrendamiento por mora en el pago del canon de arrendamiento y en consecuencia que se declare judicialmente terminado.

2.2. Que se ordene la restitución del inmueble arrendado.

2.3. Que se condene a los demandados al pago de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$4.237.474), correspondientes al valor de (1) mes de arrendamiento al momento del incumplimiento, por concepto de la cláusula penal pactada, sin que se entienda que su pago extingue el pago de la obligación principal, de acuerdo con lo convenido en el contrato.

2.4. Que se condene a los demandados en costas.

## **III. TRAMITE PROCESAL.**

La demanda fue presentada el 19 de julio de 2023, inadmitida y subsanada en término, se admitió mediante auto de agosto 15 de 2023.

Los demandados fueron notificados por correo electrónico, conforme lo dispone el art. 8 de la Ley 2213 de 2022 (Dcto 12 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

Teniendo en cuenta que los demandados no contestaron la demanda ni propusieron excepciones de mérito, se procederá a dar aplicación al numeral 3) del art. 384 del CGP, esto es, a 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, debido a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes. Estas, en su calidad de personas naturales los demandantes y jurídica y natural la demandada tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso a través de su representante legal y/o apoderados judiciales.

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

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 de inmueble, por mora en el pago de los cánones por parte de los demandados arrendatarios, 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, 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 como proceder con lealtad y buena fe en sus actos procesales; la demandada a pesar de haber sido notificada en debida forma, no contestó la demanda, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

**4.** De acuerdo con 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 entregado en arrendamiento y la consecuente restitución; pero esa recuperación solo puede pedirse cuando se da una de las causas establecidas por la ley sustancial o por el contrato. 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 causales establecidas por la norma sustancial que regule la relación de los contratantes o la ley del contrato, siempre que no contraríe disposiciones de orden público o las buenas costumbres.

**5.-** El art. 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 sólo 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.

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 (FI 1 a 3 Dcto 003 Cuaderno Principal) , 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; los demandados no contestaron la demanda ni demostraron haber consignado los cánones adeudados,

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.

Finalmente, debe decirse que el apoderado de la parte demandante ha solicitado como pretensión el pago por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato, a la cual no se accederá ya que este es un proceso declarativo-verbal de restitución de inmueble arrendado, dentro del cual no se contempla lo solicitado, por lo que no resulta procedente, sin perjuicio del proceso ejecutivo que es procedente iniciar a continuación del juicio restitutorio, donde tiene cabida la mentada pretensión de pago de sumas de dinero derivadas del incumplimiento del contrato.

7.- 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,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de julio 1° de 2021 celebrado entre **Antonio José Rodríguez Valencia** y **Juan Fernando Rodríguez Valencia**, en calidad de **arrendadores** y el **Centro de Enseñanza Automovilística del Sur de Cali S.A.S.**, y **Ricardo Alfredo De La Torre Tobar**, como **arrendatarios** del inmueble ubicado en la Calle 1 # 55B – 27 de Cali, identificado con matrícula N° 370-14764, cuya descripción cabida y linderos están insertos en el contrato y en esta providencia, por mora de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento desde abril de 2023.

**SEGUNDO: CONDENAR** a los demandados **Centro de Enseñanza Automovilística del Sur de Cali S.A.S.**, y **Ricardo Alfredo de la Torre Tobar**, a **restituir** a los demandantes **Antonio José Rodríguez Valencia** y **Juan Fernando Rodríguez Valencia**, el inmueble determinado en el numeral anterior, 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 ordinal 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 **Antonio José Rodríguez Valencia** y **Juan Fernando Rodríguez Valencia** del 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 **\$1'160.000**, por concepto de agencias en derecho (numeral 1 Art. 365 del CGP, numeral 9 art. 384 ibidem y el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura).

**NOTIFIQUESE  
EL JUEZ,**

**HÉCTOR LUIS CAICEDO PEPINOSA**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

**SECRETARÍA**

En Estado No. **190** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **12 DE DICIEMBRE DE 2023**

  
CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ DÍAZ  
Secretario

Firmado Por:  
**Hector Luis Caicedo Pepinosa**  
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: **6d67f73fbf1ee9cbc5daa9bed554200d33fcc2d217aa4257b67b722e91ad22d**

Documento generado en 11/12/2023 03:31:07 PM

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