

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



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Rad. 760013103019-2023-00049-00**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 107-2023

SANTIAGO DE CALI, VEINTISIETE (27) DE FEBRERO DE DOS MIL
VEINTITRES (2023)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde dictar sentencia dentro del presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** propuesta por **REINALDO AGUILERA GUTIERREZ**, por conducto de apoderado judicial, contra **FUNDACIÓN MI NUEVO HOGAR**

II- ANTECEDENTES

1. HECHOS

PRIMERO: El señor Reinaldo Aguilera Gutiérrez -arrendador- y la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.758.690, en su condición de representante legal de la Fundación Mi Nuevo Hogar -arrendataria-, el 5 de abril de 2022 suscribieron contrato de arrendamiento de local comercial, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la calle 13 oeste entre carreras 55 y 56 Urbanización Cañaveral de Santiago de Cali (V), identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-99097 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, cuyos linderos están señalados en la escritura pública No. 2874 del 27 de mayo de 1982 de la Notaria Segunda del Círculo de Cali.

SEGUNDO: En la cláusula séptima del aludido contrato de arrendamiento, se fijó el precio del canon de arriendo, equivalente a la suma de cinco millones doscientos mil pesos (\$5.200.000), los cuales serían cancelados los cinco primeros días de cada mes.

TERCERO: Así mismo, cabe resaltar que las partes del negocio jurídico en comento, pactaron como vigencia del aludido contrato de arriendo, el término de treinta y seis (36) meses, contados a partir del 1 de abril de 2022, el cual podría ser prorrogado automáticamente.

CUARTO: La Fundación mi nuevo hogar -arrendataria- incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2022, incumpliendo así con la carga que le asiste en virtud de lo estrictamente consignado en el referido contrato de arrendamiento, aunado a ello, el extremo pasivo no ha realizado la respectiva restitución del bien que le fue dado en arriendo.

QUINTO: A la fecha de la presentación de esta demanda, el extremo pasivo adeuda lo siguientes valores:

Concepto	Mes	Año	Valor
Canon	octubre	2022	\$3.180.000 ⁴
Canon	noviembre	2022	\$5.200.000
Canon	Diciembre	2022	\$5.200.000
Canon	Enero	2023	\$5.200.000
Canon	Febrero	2023	\$5.200.000

2. PRETENSIONES

PRIMERA: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local, celebrado el 5 de abril de 2022 entre el señor Reinaldo Aguilera Gutiérrez -arrendador- y la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.758.690, en su condición de representante legal de la Fundación mi nuevo hogar -arrendataria-, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la calle 13 oeste entre carreras 55 y 56 Urbanización Cañaveral de Santiago de Cali (V), identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-99097 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de este municipio, siendo determinado por los linderos descritos en la escritura pública No. 2874 del 27 de mayo de 1982 Notaria Segunda del Círculo de Cali, por el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento pactados en dicho negocio jurídico.

SEGUNDA: Ordenar a la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, en su condición de representante legal de la Fundación mi nuevo hogar -arrendataria--, que restituya al aquí demandante, el inmueble -local comercial- ubicado en la calle 13 oeste entre carreras 55 y 56 Urbanización Cañaveral de Santiago de Cali (V), identificado con

matrícula inmobiliaria No. 370- 99097 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de este municipio, en las mismas condiciones en que se le entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

TERCERO: No escuchar a la parte arrendataria en el transcurso del presente proceso mientras no demuestre haber cumplido con la carga prevista en el artículo 384 del C.G.P., para lo cual deberá demostrar la respectiva consignación de los cánones adeudados, a fin de que ejerza su derecho de defensa.

CUARTA: En el evento de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de la ejecutoria de la sentencia que se emita en el caso sub examine, solicito se ordene la práctica de la diligencia de entrega del bien dado en arriendo a favor del extremo activo con fundamento en lo dispuesto en el art.384 de la Ley 1564 de 2012, comisionando para tal efecto, al funcionario correspondiente para realizar tal diligencia

QUINTA: Condenar en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

III. TRAMITE PROCESAL

De la demanda conoce este Despacho Judicial el 09 de marzo de 2023, siendo inadmitida el 22 marzo de 2023, subsanada en debida forma y en termino el 29 de marzo de 2023, siendo admitida mediante auto del 17 de abril de 2023, el demandado **FUNDACION MI NUEVO HOGAR** quedo notificado personalmente conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el 13 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 persona jurídica la demandante y natural el demandado tienen capacidad para ser parte y además capacidad para comparecer al proceso a través de su representante legal y/o 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 el demandante pide declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local, celebrado el 5 de abril de 2022 entre el señor Reinaldo Aguilera Gutiérrez -arrendador- y la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.758.690, en su condición de representante legal de la Fundación Mi Nuevo Hogar -arrendataria-, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la calle 13 oeste entre carreras 55 y 56 Urbanización Cañaveral de Santiago de Cali (V), identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-99097 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 de los bienes inmuebles arrendados, 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 demandada y no acreditó el pago de los cánones adeudados, por ello, de conformidad con el artículo 97 del CGP, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión, especialmente los relacionados con el incumplimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento de local, celebrado el 5 de abril de 2022 entre el señor Reinaldo Aguilera Gutiérrez -arrendador- y la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.758.690, en su condición de representante legal de la Fundación Mi Nuevo Hogar -arrendataria. Las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

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 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 causales 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 de local, celebrado el 5 de abril de 2022 entre el señor Reinaldo Aguilera Gutiérrez - arrendador- y la señora Nelly Patricia Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.758.690, en su condición de representante legal de la Fundación mi Nuevo Hogar -arrendataria-, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la calle 13 oeste entre carreras 55 y 56 Urbanización Cañaveral de Santiago de Cali (V), identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-99097 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de este municipio, siendo determinado por los linderos descritos en la escritura pública No. 2874 del 27 de mayo de 1982 Notaria Segunda del Círculo de Cali

SEGUNDO: Como consecuencia de lo declarado anteriormente, se **ORDENA** al demandado **FUNDACION MI NUEVO HOGAR, EN CABEZA DE SU REPRESENTANTE LEGAL** hacer entrega al demandante **REINALDO AGUILERA GUTIERREZ** Del 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 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 al demandante **REINALDO AGUILERA GUTIERREZ** 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 **\$9.360.000.00 m/cte**, por concepto de agencias en derecho (Numeral 1 del Art. 365 del CGP, Acuerdo No.PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016 – Consejo Superior de la Judicatura y Numeral 9 Artículo 384 del CGP).

**NOTIFIQUESE,
LA JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 124 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: 31 DE JULIO DE 2023

NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

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: **3015c0075f60749a0265956eae2acc4e90abb8f151639a22249dcef0b0c8767**

Documento generado en 27/07/2023 02:13:39 PM

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