

Radicación No. 76-130-40-89-001-2021-00243-00
Proceso RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Cuantía MINIMA CUANTÍA
Demandante JESUS OBANDO RECALDE Y YURLEY FERNANDA OBANDO BURBANO
notificacionesjudiciales@davivienda.com
Apoderado Dr. GUILLERMO LEON BRAND BENAVIDES
guillermoleonbrand@hotmail.com
Demandadas YAMILET VASQUEZ
YAMILETH CADENA VARELA

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL CANDELARIA (VALLE)

SENTENCIA No. 003

Candelaria (V), treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por los señores **JESUS OBANDO RECALDE Y YURLEY FERNANDA OBANDO**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 18.122.524 y 29.347.138 respectivamente, por intermedio de apoderado judicial, en contra de las señoras **YAMILET VASQUEZ Y YAMILETH CADENA VARELA**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 29.106.469 y 66.966.133 respectivamente.

II. ANTECEDENTES

Del plenario se extraen como hechos relevantes en que la parte demandante fundamenta las pretensiones, los siguientes:

1. Que se celebró mediante documento privado el 1 de agosto de 2020, contrato de arrendamiento con las demandadas, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 11-22 del Barrio Belén del corregimiento de Villagorgona Candelaria V., el cual tenía como destinación Local Comercial, donde funcionaría la FUNDACIÓN SEMILLAS SOLIDARIAS DEL VALLE, el cual se identifica con el Nit No. 901.091.883.
2. Que el contrato antes indicado se celebró por el término de 2 años a partir de la fecha de creación del contrato, con vencimiento al 01 de agosto del 2022, con un canon de arrendamiento en la suma de \$1.100.000 mensuales, el cual debería cancelarse en efectivo dentro de los primeros 5 días de cada periodo en forma anticipada.
3. Se refiere que la parte arrendataria canceló oportunamente los cánones de arrendamiento hasta el mes de febrero de 2021, pero que a la fecha de presentación de la demanda, se adeudan los cánones de marzo, abril, mayo y junio de 2021.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído No. 886 del 27 de julio de 2021, se ordenó la admisión de la demanda al cumplir con los requisitos de ley, ordenándose la notificación de las demandadas, donde se les concedió el término de diez (10) días para surtir el traslado de ley.

El 13 de agosto de 2021, por parte del despacho se procedió a realizar la notificación de la demandada YAMILET CADENA VARELA, presentando contestación de la demanda el 20 de agosto del mismo año, estando dentro del término otorgado para tal fin, pero sin que

presentara prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta el momento de la presentación de la demanda, ni los que se hubieran causados dentro del procedimiento, pese a que el despacho lo hubiese requerido por medio del Auto No. 1121 del 9 de septiembre de 2021.

Posterior a ello, el apoderado judicial de la parte demandante aporta la notificación por aviso a la demandada YAMILETH VASQUEZ, la que se hizo con el lleno de los requisitos establecidos en el art 292 del CGP., quedando como notificada a partir del 27 de agosto de 2021, sin que presentara dentro del término otorgado contestación de la demanda, ni excepciones previas, como tampoco el cumplimiento de los cánones de arrendamiento adeudados.

Teniendo en cuenta que la demandada YAMILET CADENA VARELA contesto la demanda dentro del término otorgado para tal fin, pero que dentro del transcurso del proceso a la fecha no se presentó prueba alguna de que se hubiere cancelado la mora alegada, ni los cánones que se han causado a la fecha, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. No se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se hicieron parte las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil y que reza:

“(...) 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 este goce, obra o servicio un precio determinado (...)”.

Por su parte, el art. 2000 ibídem establece, respecto al pago del canon:

“(...) El arrendatario es obligado al pago del precio o renta (...)”.

En el presente asunto se evidencia que los señores JESUS OBANDO RECALDE y YURLEY FERNANDA OBANDO BURBANO (arrendadores) y las señoras YAMILET VASQUEZ Y YAMILETH CADENA VARELA (arrendatarias) suscribieron a partir del día 01 de agosto de 2020 un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la **Carrera 12 No. 11-22 del Barrio Belén del Corregimiento de Villagorgona Candelaria V., Primer Piso,** cuya destinación ha sido para **Local Comercial,** en donde funciona la FUNDACIÓN SEMILLAS SOLIDARIAS DEL VALLE, pactándose un canon mensual de arrendamiento en la suma de UN MILLON CIEN MIL PESOS (\$1.100.000.00) M/CTE, pagaderos dentro de los **cinco (05)** primeros días de cada periodo mensual, debiendo a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$4.400.000.00 por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a junio de 2021, sin que hasta el momento se haya demostrado el pago de los cánones de arrendamiento en mora, ni los que se han causado hasta la fecha, ni mucho menos la restitución del bien inmueble a sus arrendadores.

Del análisis de las anteriores premisas y sin tener en cuenta la contestación presentada por la demandada YAMILETH CADENA VARELA, al no cumplir con lo indicado en el inciso 3° del numeral 4° del art. 384 del C. G. del P., por lo cual no será oída dentro del presente

proceso, teniendo con ello, que no existe oposición en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, al igual que del incumplimiento de los cánones de arrendamiento, máxime cuando se observa que así se indica en la contestación presentada.

Bajo ésta óptica, no existe duda sobre la existencia del contrato que originó la presente acción de restitución, ya que la parte demandante aportó como prueba documental copia del contrato de arrendamiento, que cumple con las formalidades de ley.

Ahora bien, teniendo en cuenta las causales alegadas por la parte demandante para la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento de los cánones de arrendamiento, estipulado en la Cláusula décima cuarta, como se evidencia a continuación:

DECIMA CUARTA– Incumplimiento: El incumplimiento de la Arrendataria y Coarrendataria a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales facultan a los Arrendadores para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que ellos elijan:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a la arrendataria y Coarrendataria por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Y como quiera que la causal que invoca la presente acción de restitución es la omisión en el pago de los cánones de arrendamiento, se indicará que la demandada para poder ser oída dentro del proceso debe cumplir con el siguiente presupuesto normativo, situación que tampoco se demostró dentro del trámite:

*Inciso 2° del artículo 4°: (...) “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” (...) **Subrayas y negrillas del Juzgado.***

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que la Ley 820 del 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, define las causales por las cuales el arrendador puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, entre ellas la contenida en el numeral 1° del artículo 22:

“La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato” (...)

Y en inciso final del mencionado artículo, se precisa que:

“Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble”.

Así las cosas, y en virtud, que la demandada YAMILETH VASQUEZ dejó fenecer el término de traslado en silencio, y que la demandada YAMILETH CADENA VARELA, contestó demanda, pero no presentó prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados, se procederá estrictamente de conformidad al numeral 3° del art. 384 del C. G. del P. que reza:

“(...) Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...).”

Estas argumentaciones son suficientes para concluir que las pretensiones están llamadas a prosperar y declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes y ordenar al demandado la restitución del bien inmueble arrendado a la demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el día 01 de agosto de 2020, entre los señores **JESUS OBANDO RECALDE Y YURLEY FERNANDA OBANDO**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 18.122.524 y 29.347.138 respectivamente (arrendadores), y las señoras **YAMILET VASQUEZ Y YAMILETH CADENA VARELA**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 29.106.469 y 66.966.133 respectivamente (arrendatarias), respecto del bien inmueble ubicado en la **Carrera 12 No. 11-22 del Barrio Belén del Corregimiento de Villagorgona Candelaria V., Primer Piso**, cuya destinación ha sido para **Local Comercial**, en donde funciona la FUNDACIÓN SEMILLAS SOLIDARIAS DEL VALLE, cuyos linderos son: **ORIENTE**, con predio de CARLOS ARANGO. **OCCIDENTE**, con calle e la urbanización de Villagorgona que conduce a la carretera central, hoy carrera 12. **SUR**, pared medianera al medio con predio de HERNAN LOPEZ ZULETA. **NORTE**, con predio de NAIN FONTAL.

SEGUNDO: ORDENAR a las demandadas **YAMILET VASQUEZ Y YAMILETH CADENA VARELA**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 29.106.469 y 66.966.133 respectivamente, realicen la **restitución** del bien inmueble ubicado en la **Carrera 12 No. 11-22 del Barrio Belén del Corregimiento de Villagorgona Candelaria V., Primer Piso**, cuyos linderos se indicaron en el punto anterior, **a favor** de los señores **JESUS OBANDO RECALDE Y YURLEY FERNANDA OBANDO**, quienes se identifican con las cédulas de ciudadanía No. 18.122.524 y 29.347.138 respectivamente, en el término de **Cinco (05)** días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a lanzarlas con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a comisionar.

TERCERO: Se condena en costas a las demandadas, las cuales habrán de liquidarse por secretaría, teniendo en cuenta que las agencias en derecho se han tasado en la suma de **CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$197.000.00)**.

CUARTO: Se **INFORMA** a los interesados que podrán verificar la autenticidad de esta providencia haciendo clic [aquí](#), para lo cual, se deberá cargar el archivo en formato PDF en la plataforma e ingresar el código de verificación que se indica en la parte final.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Cb.

Firmado Por:

Luis Fabian Vargas Osorio
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Candelaria - 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:
8f82836f883e1e6116fd43a3db01ddb0172be2a121cf879b9c8dd2dd6e2e56d5
Documento generado en 31/05/2022 09:55:56 AM

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