

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, dieciseis (16) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

**Sentencia No. 10**

Proceso	Verbal Sumario Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.
Demandado	KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO
Radicación	2023-00903

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la sociedad VELOZA INMOBILIARIA S.A.S. contra la señora KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

**I. ANTECEDENTES**

**A.- LAS PRETENSIONES**

Mediante apoderado judicial la sociedad VELOZA INMOBILIARIA S.A.S. demandó a la señora KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO, mediante el proceso Verbal – Sumario de Restitución de Bien Inmueble, las siguientes o semejantes declaraciones:

Que se declare resuelto el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 50 No. 2 GN – 48, del barrio Urbanización La Merced de Cali (V). Como consecuencia de esta declaración se decrete la restitución del inmueble al arrendatario. Que de no efectuarse la desocupación y entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Que el 1 de septiembre de 2022, entre la sociedad VELOZA INMOBILIARIA S.A.S, representada legalmente por el señor JHON JAIRO VELASQUEZ LOZADA, y la señora KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO, celebraron contrato de arrendamiento para vivienda urbana, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 50 No. 2 GN – 48, del barrio Urbanización La Merced de la ciudad de Cali.

2° Que conforme lo establecido en la cláusula cuarta del contrato, el término del mismo es de doce (12) meses, comenzando a partir del 1 de septiembre de 2022, hasta el 31 de agosto de 2023, y se renovó desde el 01 de septiembre de 2023, hasta el 31 de agosto de 2024, a la fecha de presentación de la demanda el inmueble sigue en poder del arrendatario. Conforme la cláusula cuarta el canon de arrendamiento se pactó en la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/CTE, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

3° Que conforme la cláusula octava del contrato de arrendamiento, se estipuló que el arrendatario debería cancelar los servicios públicos por concepto de alcantarillado, acueducto y teléfono, a la fecha de presentación de la demanda no se tiene conocimiento que el arrendatario haya cumplido con la obligación.

4°. Que en la cláusula novena, las partes estipularon que por la mora en el pago del canon mensual dentro del término o forma estipulada., parágrafo, en cualquier evento anterior, la parte arrendataria se obliga a pagar a la parte arrendadora, a título de clausula penal, una suma igual a tres (3) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales.

5°. Que con fundamento en el artículo 245 del Código General del Proceso, el contrato original se encuentra en poder de la parte arrendataria sociedad GRUPO ROYAL INVERSIONES S.A.S, el cual anexa a la demanda en copia en formato PDF, determinándose que la parte demandante estará presta a colocar a disposición del Juzgado o de las partes el original cuando así se requiera.

#### **B.- ACTUACION PROCESAL**

La demanda se admitió por auto No. 3301 del 12 de diciembre de 2023, ordenándose notificarla en los términos del numeral 2, artículo 384, concordantes con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y de ella correr traslado por el término de 10 días al demandado.

Se tuvo por notificada a la demandada señora KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO, en los términos del artículo 8, de la Ley 2213 de 2022, desde el 14 de diciembre de 2023, entendiéndose realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaron a correr a partir del día siguiente, cuyo término para contestar la demanda y presentar excepciones venció el 24 de enero de 2024, (no corrieron términos judiciales desde el 20 de diciembre de 2023, hasta el 10 de enero de 2024, vacancia judicial).

Vencido el termino la demandada guardo silencio, no contesto la demanda ni propuso excepción alguna.

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir, previas las siguientes

## II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil (norma general), 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

La Ley 820 de 2013, contempla el régimen de arrendamiento para vivienda urbana, a esta legislación deben estar sujetas los arrendatarios y arrendadores para efectos de los contratos para tal fin.

El contrato aportado en copia y que obra en el expediente digital, se presume auténtico, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244, del Código General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley. Documento que además no fue tachado en parte alguna por la pasiva.

Es necesario recordar que una de las obligaciones del arrendatario, es

cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos estipulados por los contratantes, al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso alega la parte actora, que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde octubre de 2022, hasta julio de 2023, y los que se siguieran causando.

La mencionada causal (mora en el pago de los arrendamientos) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formulo medio de defensa alguna, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1, del Artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de la demandada en sus obligaciones.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### III.- RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de abril de 2022, entre la sociedad VELOZA INMOBILIARIA S.A.S como arrendador y la señora KELLY JURANY SANCHEZ TRUJILLO arrendataria, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

**SEGUNDO:** Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción, a la demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En este último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para ello.

**TERCERO:** Condenar en costas al demandado. Tásense y líquidense por la secretaría del Juzgado

**CUARTO:** Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$1'900.500

**QUINTO:** Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

*{firma electrónica}*

ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO  
JUEZ

*La presente providencia se notifica por anotación en **Estado No.53** fijado hoy **17-04-2024**  
En constancia de lo anterior,*

**DIEGO SEBASTIAN CAICEDO ROSERO**  
*Secretario*

Firmado Por:

**Alix Carmenza Daza Sarmiento**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Civil 034**

**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: **1d2921d0eb0d82bf8a3ad15e27bfd01ae839e95f8e7da3ccc71731103520005**

Documento generado en 16/04/2024 04:03:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**