



## **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

Santiago de Cali, seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

### **SENTENCIA No. 294**

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00757-00  
Tipo de asunto: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: CAROLINA CASTILLO ZAPATA  
Demandado: ANDRES FELIPE LUNA OROZCO

Visto que el demandado dejó vencer en silencio el término de contestación de la demanda, se decidirá sobre la demanda referenciada de conformidad con lo establecido en el artículo 278, numeral 2 del Código General del Proceso.

### **PRETENSIONES**

i) Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre las partes por mora en el pago del canon de arrendamiento y por la no entrega del inmueble por el vencimiento del plazo del contrato, ii) que no se escuche al demandado en el proceso mientras no consigne el valor del canon de arrendamiento adeudado, iii) que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado a favor de la parte demandante, iv) que se condene al demandado al pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021 por valor de \$750.000 y la cláusula penal equivalente a \$1.817.052, v) que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandada, y vi) que se condene en costas al demandado.

### **FUNDAMENTOS FACTICOS**

La demandante CAROLINA CASTILLO ZAPATA, suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el demandado, señor ANDRÉS FELIPE LUNA OROZCO sobre el inmueble ubicado en la Carrera 83C No. 46-26 apartamento 501, de la ciudad de Cali, cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda, con canon mensual de \$750.000 pagaderos el día dieciséis de cada mes.

Además, refiere la demandante, que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de julio de 2021, por tanto, adeuda la suma de \$750.000.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por Auto Interlocutorio No.2798 de 21 de septiembre de 2021, donde se ordenó la notificación al demandado y se advirtió que no podría ser oído si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación de la demandada del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 5 de noviembre de 2021, a través de correo electrónico que le envió el apoderado de la demandante, de conformidad con lo señalado por el Decreto 806 de 2020, quien dentro del término legal no contestó la demanda.

Se decide bajo las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Primeramente, el Juzgado encuentra reunidos los presupuestos procesales relacionados con la demanda en forma, la capacidad para actuar y comparecer a juicio, la competencia del juez de instancia, la ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito, observando que la demanda incoada se ajusta a los lineamientos de los artículos 82 a 85 y el 384 del Código General del Proceso, la cuantía permite conocer del proceso verbal sumario, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandado.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento de vivienda urbana descrito por su ubicación, que suscribieron las partes, documento legal que fue aportado con la demanda en forma digital.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. 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", contrato que se caracteriza por ser consensual, esto es que se perfecciona por el simple acuerdo y entrega de la cosa arrendada y el canon de

arrendamiento; oneroso, porque siempre se cancela un estipendio por el derecho de uso de la cosa arrendada y, de tracto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el periodo de arrendamiento pactado.

La demandante fundamenta su demanda en la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago del canon de julio de 2021 y por negarse a restituir el inmueble por vencimiento del contrato.

El arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 22 de la Ley 820 de 2003:

**“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

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

En el asunto la parte actora señala que el demandado no ha cumplido con el pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021 y la no entrega del inmueble por vencimiento del contrato, o sea, que la restitución se enmarca dentro de las causales 1° y 7°.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, ha señalado que "... Es principio general de derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa, la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido."

Cabe mencionar, que la demandante envió aviso previo de terminación unilateral del contrato de arrendamiento al demandante el día 5 de junio de 2021 y el contrato vencía el 16 de agosto, es decir que el aviso previo fue enviado con dos meses y once días de antelación a la fecha de vencimiento; no cumpliendo con lo establecido en el numeral 7° de la Ley 820 de 2003 para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento. No obstante, se debe agregar que el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia aparea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Respecto a la pretensión 4°, consistente en “condenar al demandado ANDRÉS FELIPE LUNA OROZCO al pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021 por valor de \$750.000 y los días que transcurran hasta la fecha en que se restituya el inmueble a la arrendadora, además, el pago de la cláusula penal equivalente a \$1.817.052,00”; este Juzgado no accederá a conceder tal pretensión, puesto que, la misma obedece al objeto de un proceso ejecutivo.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA y por autoridad de la ley

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. 15-02-2021 de fecha 16 de febrero de 2021, del bien inmueble ubicado en la Carrera 83C No. 46-24 apartamento 501, de la ciudad de Cali, celebrado entre

CAROLINA CASTILLO ZAPATA identificada con cédula de ciudadanía No. 29.363.728 como arrendadora y el señor ANDRÉS FELIPE LUNA OROZCO identificado con cédula de ciudadanía No. 94.453.512 como arrendatario, cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado ANDRÉS FELIPE LUNA OROZCO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 94.453.512, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante CAROLINA CASTILLO ZAPATA identificada con cédula de ciudadanía No. 29.363.728 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: DENEGAR** la pretensión 4° de la demanda, por ser propia de un proceso ejecutivo.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense por Secretaría.

**QUINTO: FIJAR** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.000.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**  
**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**  
**JUEZ**

Juzgado Diecinueve Civil Municipal de  
Oralidad de Cali

Cali, 07 DE DICIEMBRE DE 2022

En Estado No. 213 se notifica a las partes el  
auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ  
Secretario

Firmado Por:

Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 19

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: **30de67a56f56586b9ca27be6f1ab838f284341d1841bd6ea6f97ec41e16815d7**

Documento generado en 06/12/2022 07:34:01 PM

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