



## JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

### SENTENCIA No. 203

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00436-00  
Tipo de asunto: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN  
DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.  
Demandada: DIANA MILENA ZAPATA GAVIRIA

Visto que la demandada 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

1. Se declare terminado el contrato de arrendamiento entre **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC – SPA** en calidad de arrendador y **ZAPATA GAVIRIA DIANA MILENA** en calidad de arrendatario(s), que suscribieron el pasado **23 DE NOVIEMBRE DEL 2021** un contrato de arriendo para **VIVIENDA** sobre el inmueble ubicado en la **CR 85C # 33-40 CASA 10 CONJ RESID PALMERAS DEL CANEY II CALI**. por el incumplimiento pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.
2. Se ordene al(los) arrendatario(s) **ZAPATA GAVIRIA DIANA MILENA** a restituir al demandante **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC – SPA** el inmueble ubicado en la **CR 85C # 33-40 CASA 10 CONJ RESID PALMERAS DEL CANEY II CALI**.
3. Se declare no ser escuchado al(los) arrendatario(s) **ZAPATA GAVIRIA DIANA MILENA** durante el transcurso del proceso mientras no demuestre el haber cumplido con la carga procesal impuesta por el artículo 384 del C.G.P., en virtud de la cual debe demostrar la consignación de cánones y demás conceptos adeudados para ejercer su derecho de defensa.
4. Que de no entregarse de forma voluntaria el inmueble antes mencionado, dentro del término de ejecutoriada la sentencia, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S INC – SPA** de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
5. Que, en el momento procesal oportuno, se condene a los demandados al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.

## **FUNDAMENTOS FACTICOS**

La demandante SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., a través de su representante legal, suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con la demandada, señora DIANA MILENA ZAPATA GAVIRIA sobre el inmueble ubicado en la Carrera 85C No. 33 – 40, casa 10, Conjunto Residencial palmeras del Caney II de Cali; con canon mensual actualizado de \$1.222.023 pagaderos el día cinco de cada mes de manera anticipada, con una vigencia de doce meses prorrogables automáticamente, desde el 25 de noviembre de 2021.

Además, refiere la demandante, que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2023, por tanto, adeuda la suma de \$3.666.069 más mensualidades de administración; indicando además que no se le ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato.

## **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por Auto No.2176 de 6 de junio de 2023, donde se ordenó la notificación a la demandada y se advirtió que no podría ser oída si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación de la demandada del auto admisorio de la demanda quedó surtida el día 13 de junio de 2023, a través de correo electrónico que le envió la demandante, de conformidad con lo señalado por el artículo 8º de la Ley 2212 de 2022, 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 de cánones de arrendamiento desde febrero de 2023 y por negarse a restituir el inmueble.

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 la demandada no ha cumplido con el pago de cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2023, o sea, que la restitución se enmarca dentro de la causal 1°.

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."

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. 17685 / 22412 de fecha 23 de noviembre de 2021, del bien inmueble ubicado en la ubicado en la Carrera 85C No. 33 – 40, casa 10, Conjunto Residencial palmeras del Caney II de Cali, celebrado entre la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. identificada con Nit 805.000.082-4, a través de su representante legal, como arrendadora y la señora DIANA MILENA ZAPATA GAVIRIA identificado con cédula de ciudadanía No. 38.600.717 como arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la demandada DIANA MILENA ZAPATA GAVIRIA identificada con Cédula de Ciudadanía No. 38.600.717, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante SOCIEDAD

PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. identificada con Nit 805.000.082-4 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

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

**CUARTO: FIJAR** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.160.000,00. 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 JULIO DE 2023**

En Estado No. **116**, 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: **84807a46ea98a531c298cad22ce58181ec9dc26289c03a2c13dbed65d992bb42**  
Documento generado en 06/07/2023 10:47:54 PM

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