



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 307

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00582-00
Tipo de asunto: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN
DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: INVERSIONES DUCOR S.A.S.
Demandado: FREYMAN CUNDUMI PAZ

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- Por mora en el pago del Canon de Arrendamiento mensual por parte del Arrendatario según lo establecido en el Contrato de Arrendamiento, decrétese la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO ARRENDAMIENTO Y EL LANZAMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO** al señor FREYMAN CUNDUMI PAZ, en calidad de Arrendatario, del inmueble ubicado en CALLE 72 I # 28 F – 161 PISO 2 B// POBLADO DE CALI – VALLE; tal como quedo consignado en el punto 2 de los “**H E C H O S**”.

2- Decretar la orden de restitución del Inmueble Arrendado, sírvase señor(a) Juez, practicar el Lanzamiento del Demandado o Comisionar a una autoridad competente para que lo lleve a cabo. La Restitución del Inmueble antes determinado deberá verificarse desocupándolo enteramente y poniéndolo a mi disposición como representante de la sociedad Arrendadora y haciendo entrega de las llaves.

3- Condenase al Demandado, al pago de costas y agencias en derecho que se causen en el presente proceso.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La demandante INVERSIONES DUCOR S.A.S., a través de su representante legal, suscribió contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el demandado FREYMAN CUNDUMI PAZ sobre el inmueble ubicado en la CALLE 72 I # 28 F – 161 PISO 2 B// POBLADO DE CALI – VALLE; con canon mensual de \$600.000 pagaderos los primeros cinco días de cada mes de manera anticipada, con una vigencia de seis meses prorrogables automáticamente, desde el 1 de septiembre de 2022 hasta el 28 de febrero de 2023, contrato que fue renovado del 1 de marzo de 2023 al 31 de agosto de 2023.

Además, refiere la demandante, que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio y julio de 2023, por tanto, adeuda la suma de \$1.800.000; indicando además que no se le ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto No.2923 de 4 de agosto de 2023, donde se ordenó la notificación al demandado y se advirtió que no podría ser oído si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación del demandada del auto admisorio de la demanda quedó surtida el día 11 de agosto 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 de los meses de mayo, junio y julio de 2023.

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 de cánones de arrendamiento de los meses de mayo a julio 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 de fecha 29 de agosto de 2022, del bien inmueble ubicado en la Calle 72 i # 28 – F 161, del Barrio el poblado de Cali, celebrado entre la sociedad INVERSIONES DUCOR S.A.S. identificada con Nit 800.224.902-2, a través de su representante legal, como arrendadora y el señor FREYMAN CUNDUMI PAZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.007.725.251 como arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado FREYMAN CUNDUMI PAZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.007.725.251, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante INVERSIONES DUCOR S.A.S.

identificada con Nit 800.224.902-2 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, 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

En Estado No. 166 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario