



**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**  
Santiago de Cali, veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**SENTENCIA No. 338**

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00750-00  
Tipo de asunto: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN  
DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.  
Demandada: FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA

Visto que la demandada dejo 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 DEL ALQUILER SAS** en calidad de arrendador y **FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA** en calidad de arrendatario(s), que suscribieron el pasado **23 DE NOVIEMBRE DE 2018** un contrato de arriendo para **VIVIENDA** sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 40 A 14 B 46 CASA LOTE BARRIO EL GUABAL** en **CALI**, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.
2. Se ordene al(los) arrendatario(s) **FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA** a restituir al demandante **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, el inmueble ubicado en la **CARRERA 40 A 14 B 46 CASA LOTE BARRIO EL GUABAL** en **CALI**, en las mismas condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.
3. Se declare no ser escuchado al(los) arrendatario(s) **FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA** 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 DEL ALQUILER SAS** 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 el demandado, señor FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA sobre el inmueble ubicado en la Carrera 40 A 14 B 46 Casa Lote Barrio El Guabal en Cali.; con canon mensual actualizado de \$835.490 pagaderos el día cinco de cada mes de manera anticipada, con una vigencia de doce meses prorrogables automáticamente, desde el 1 de diciembre de 2018.

Además, refiere la demandante, que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2023, por tanto, adeuda la suma de \$2.506.470; indicando además que no se le ha hecho entrega del inmueble objeto del contrato.

## **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por Auto No. 3457 de 08 de septiembre 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 demandado, quedó surtida el día 28 de septiembre 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, como se indica en la constancia Secretarial obrante en el archivo 08 del expediente digital; 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 junio 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 junio 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:**

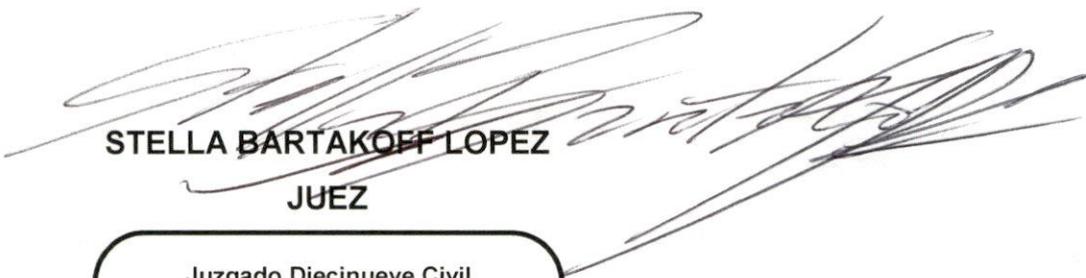
**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. Cto-19291 de fecha 23 de noviembre de 2018, del bien inmueble ubicado en la ubicado en la Carrera 40 A 14 B 46 Casa Lote Barrio El Guabal de Cali, celebrado entre la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. identificada con Nit 805.000.082-4, a través de su representante legal, como arrendadora y el señor FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.005.860.979 como arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado FABIAN STEVEN LOPEZ MOSQUERA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.005.860.979, 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, 25 DE OCTUBRE DE 2023

En Estado No. 183 se notifica a las partes  
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ  
Secretario