



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

Santiago de Cali, veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

**SENTENCIA No. 011**

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00923-00  
Tipo de asunto: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
Demandante: MARIA ADONAY CASTRO DE GOMEZ  
Demandado: SILVIO CESAR GOMEZ HERNANDEZ

Visto que la parte pasiva de la Litis deo vencer en silencio el término de contestación de la demanda, y que no hay pruebas por practicar; de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, esta Unidad Judicial procede a proferir Sentencia Anticipada dentro del proceso de la referencia.

**PRETENSIONES**

Solicita la demandante por intermedio de su apoderada judicial, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre MARIA ADONAY CASTRO DE GOMEZ identificada con C.C. 28.737.958, como arrendadora, y SILVIO CESAR GOMEZ HERNANDEZ identificado con C.C. 10.284.046 como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; igualmente, pretende que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado a favor de la parte actora.

**FUNDAMENTOS FACTICOS**

De manera sintetizada, los fundamentos facticos de la demanda consisten en que, la demandante María Adonay Castro De Gómez, celebró contrato verbal de arrendamiento, del inmueble ubicado en la carrera 30 No. 46-02 Barrio el Poblado de la ciudad de Cali, el día 15 de mayo de 2018, con el demandado Silvio Cesar Gómez Hernández, estipulando el canon de arrendamiento en la suma de \$430.000,

arrendatario que no ha incrementado los cánones de arrendamiento desde el 2018 pese a los requerimientos enviados por la arrendadora y las manifestaciones de que los realizaría. A la fecha el demandado no ha cancelado el canon del mes de agosto de 2021 y de los meses de febrero y julio de 2023.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por Auto No. 4274 del 31 de octubre 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 del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 20 de noviembre de 2023, a través de correo electrónico que le envió la apoderada de la demandante, de conformidad con lo señalado por la Ley 2213 de 2022, como consta en la Constancia Secretarial que milita en el archivo 10 del Expediente Digital; quien dentro de los términos legales 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 C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso verbal Sumario, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandados.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento de local comercial 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 los cánones de: agosto de 2021, febrero y julio de 2023.

La arrendadora puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 518 del Código de Comercio:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”  
(Subrayado y cursiva fuera de texto)

En el presente asunto, la parte actora señala que el demandado no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, 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.”

Debemos agregar que el incumplimiento en cualquiera de sus formas, produce la inexecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia apareja una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA y por autoridad de la ley

**RESUELVE:**

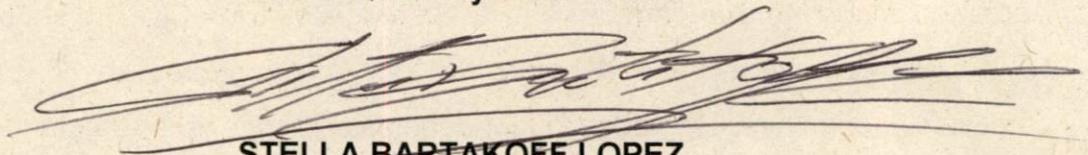
**PRIMERO: DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento de local comercial, ubicado en la en la Carrera 30 No. 46-02 barrio el Poblado, de la ciudad de Cali, identificado con matricula inmobiliaria No. 370 – 345314, celebrado entre la señora MARÍA ADONAY CASTRO DE GÓMEZ identificada con C.C. 28.737.958, como arrendadora, y SILVIO CESAR GÓMEZ HERNÁNDEZ identificado con C.C. 10.284.046 como arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado SILVIO CESAR GÓMEZ HERNÁNDEZ identificado con C.C. 10.284.046, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante MARÍA ADONAY CASTRO DE GÓMEZ identificada con C.C. 28.737.958 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría, conforme lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

**CUARTO: FIJAR** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.300.000,00 Mcte, a cargo de la parte demandada 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, 24 DE ENERO DE 2024

En Estado No. 010 se notifica a las partes  
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ  
Secretario