



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, diez (10) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA No. 171

Radicado: 76001-40-03-019-2023-01056-00
Tipo de asunto: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN
DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ALEYDA ROSENDO VALENCIA
Demandados: LUIS GERARDO LÓPEZ LASSO y OTROS

Visto que la parte Pasiva de la Litis 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

- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana ubicada en la carrera 74 No. 15-71 del barrio Prados del Limonar de la ciudad de Cali y celebrado el día 3 de octubre de 2022 entre mi mandante ALEYDA ROSENDO VALENCIA como arrendadora, y como arrendatario LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias la señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir del mes de junio de 2023.
- Se condene a los demandados LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias las señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA a restituir a mi mandante ALEYDA ROSENDO VALENCIA, el inmueble ubicado en la carrera 74 No. 15-71 del barrio Prados del Limonar de la ciudad de Cali.
- Que no se escuche a los demandados LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias la señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de junio, julio,

agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2023 y aquellos que se sigan causando.

- Se condene a los demandados LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias las señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA a cancelar el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2023 y aquellos que se sigan causando.
- Se condene a los demandados LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias las señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA a cancelar el valor de los intereses de mora a la tasa máxima legal vigente sobre los cánones de arrendamiento adeudados.
- Se condene a los demandados LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias las señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA a cancelar el valor de tres cánones de arrendamiento por el valor de cuatro millones trescientos cincuenta mil pesos (\$4.350.000) correspondiente a la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento.
- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de ALEYDA ROSENDO VALENCIA de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso
- Se condene a los demandados a el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

FUNDAMENTOS FACTICOS

En síntesis, la demandante ALEYDA ROSENDO VALENCIA, a través de su apoderado judicial, manifiesta que el 3 de octubre de 2022, suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, en calidad de arrendatario el señor LUIS GERARDO LOPEZ LASSO y como coarrendatarias las señoras GLORIA CASTRO UMBARRILLA Y MARIA ADELA TORRES GUEVARA, sobre el inmueble que se encuentra ubicado en la carrera 74 No. 15-71 del Barrio Prados del Limonar de la ciudad de Cali, contrato que fue fijado pro el término de 12 meses contados a partir del 3 de octubre de 2022, obligándose a pagar los demandados la suma de \$1.450.000 como canon mensual de arrendamiento, el cual debía ser pagado de manera anticipada, los primeros 5 días de cada mensualidad.

Igualmente, refiere que los demandados incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2023 a diciembre de 2023, y que en el

contrato de arrendamiento se fijó como clausula penal por su incumplimiento, el pago de 3 cánones de arrendamiento.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por Auto No. 053 de 15 de enero de 2024, donde se ordenó la notificación de los al demandado y se advirtió que no podrían ser oídos si no cancelaba los cánones adeudados.

La notificación de los demandados, fue realizada por aviso, la cual quedó surtida el día 16 de abril de 2024, de conformidad con lo señalado por el artículo 292 del Código General del Proceso, como se indica en la constancia Secretarial obrante en el archivo 13 del expediente digital; quienes dentro del término legal no contestaron 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 demandados.

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 junio de 2023 a diciembre 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 la demandada no ha cumplido con el pago de cánones de arrendamiento de junio de 2023 a diciembre 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."

Llegado a este punto, cabe hacer claridad que la única finalidad que tiene el proceso de la referencia, es la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, por incumplimiento contractual por parte de los demandados, y consecuentemente, que se haga entrega del inmueble arrendado; esta afirmación es corroborada por el Dr. Miguel Enrique Rojas Gómez, quien, en su libro "Lecciones de Derecho Procesal, procesos de conocimiento", indica lo siguiente:

"En la restitución de inmueble arrendado a iniciativa del arrendador el principal objeto del actor, cuando no el único, consiste en la restitución del predio. Claro está que se la obligación de restituir no es definida, es preciso el pronunciamiento judicial que la clarifique. Así, por ejemplo, si la causa para pedir la restitución es el vencimiento del término del contrato de arrendamiento, la obligación de restituir parece plenamente definida y, por consiguiente, es innecesario emitir pronunciamiento judicial que así lo determine; pero si, en cambio, está motivada en el incumplimiento del contrato, es preciso que el juez decrete la terminación por incumplimiento e imponga como consecuencia la restitución. En este último caso hay dos pretensiones: una constitutiva (la de terminación del contrato) y otra ejecutiva (la de restitución)".

En ese orden de ideas, si bien es cierto que se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento, y ante el silencio de los demandados, la aceptación de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo consecuente es acceder a decretar la terminación del contrato de arrendamiento, y ordenar la restitución del inmueble; pero no es menos cierto que las pretensiones 4, 5 y 6 no son procedentes dentro del proceso de la referencia, toda vez que las mismas, deben ser solicitadas mediante proceso ejecutivo, proceso que es el idóneo para hacer exigible el pago de sumas de dinero.

Así las cosas, se Denegaran las pretensiones 4, 5 y 6 de la demanda por improcedentes.

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 Individual De Arrendamiento De Inmueble Urbano Destinado A Vivienda, de fecha 03 de octubre de 2022, del bien inmueble ubicado en la Kra 74 No. 15-71 Barrio Prados de Limonar de Cali, celebrado entre ALEYDA ROSENDO VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.470.854, como arrendadora y los señores LUIS GERARDO LÓPEZ LASSO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.686.657, en calidad de arrendatario, GLORIA CASTRO UMBARILA, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.055.404, y MARIA ADELA TORRES GUEVARA, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.562.734, en calidad de Coarrendatarias.

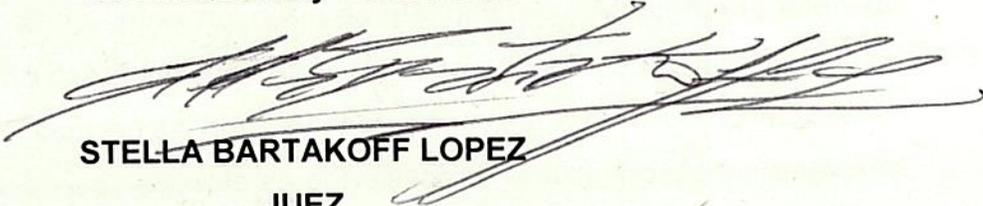
SEGUNDO: ORDENAR a los demandados LUIS GERARDO LÓPEZ LASSO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.686.657, GLORIA CASTRO UMBARILA, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.055.404, y MARIA ADELA TORRES GUEVARA, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.562.734, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante ALEYDA ROSENDO VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.470.854, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: DENEGAR las pretensiones 4, 5 y 6 de la demanda, por improcedentes.

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

QUINTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.300.000,00. 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, 14 DE MAYO DE 2024

En Estado No. 077 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario