

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, dieciseis (16) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Sentencia No. 9

Proceso	Verbal Sumario Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	A&C Inmobiliarios S.A.S
Demandado	Sandra Liliana Quintero Echeverry
Radicación	2023-01050

La sociedad inmobiliaria A&C INMOBILIARIOS S.A.S, identificada con el Nit 900.486.075 -2, con domicilio en la ciudad Cali obrando a través de apoderado judicial demandó por los tramites del proceso VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO a la señora SANDRA LILIANA QUINTERO ECHEVERRY con el fin de obtener la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 67 B # 40 -05 BARRIO CIUDAD 2000.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento entre la SOCIEDAD A&C INMOBILIARIOS S.A.S en calidad de arrendador y SANDRA LILIANA QUINTERO ECHEVERRY en calidad de arrendatario(s), que suscribieron el pasado 07 de Enero de 2020, un contrato de arriendo para VIVIENDA sobre el inmueble ubicado en la Carrera 67 B # 40 -05 BARRIO CIUDAD 2000 en Cali - Valle, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato.

Que se ordene al(los) arrendatario(s) SANDRA LILIANA QUINTERO ECHEVERRY a restituir al demandante SOCIEDAD A&C INMOBILIARIOS S.A.S, el inmueble ubicado en la Carrera 67 B # 40 -05 BARRIO CIUDAD 2000 en CALI

- VALLE, en las mismas condiciones en que lo entregó, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

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 A&C INMOBILIARIOS S.A.S de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Que, en el momento procesal oportuno, se condene a la demandada al pago de las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

Las partes suscribieron el pasado 07 de enero de 2020 un contrato de arriendo tipo vivienda sobre el inmueble ubicado en la Carrera 67 B # 40 -05 BARRIO CIUDAD 2000 en Cali – Valle; se pacto un canon de arrendamiento por valor de \$1.900.000 pesos m/cte pagaderos los cinco (5) días de cada periodo mensual de forma anticipada.

En la cláusula SEPTIMA, pactaron que la vigencia del contrato de arriendo, será por el término de 12 meses, a partir del 01 de enero de 2020, contrato que se ha venido prorrogando; también pactaron en la cláusula QUINTA que en caso de prórroga tácita o expresa, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 10% del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

Que el canon actual es de \$ 2.600.629 pesos m/cte; y el arrendatario se encuentra en mora desde julio del año inmediatamente anterior.

A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

Julio del 2.023 por valor de \$2'600.629, Agosto del 2.023 por valor de \$2'600.629, Septiembre de 2023 por \$2'600.629, Octubre 2.023, por valor de \$ 2'600.629, Noviembre 2.023, por valor de \$ 2'600.629 y los demás Cánones que se sigan causando mientras el inmueble este en poder del arrendatario.

Motiva la presentación de la demanda, que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago de las rentas mensuales desde el mes de julio de 2023 y adicional no ha realizado la entrega del inmueble objeto del contrato de

arrendamiento.

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda fue admitida por auto No. 0034 del 12 de enero de 2024, ordenándose notificarla en los términos del numeral 2, artículo 384, concordantes con los artículos 291, 292 del Código General del Proceso y/o Ley 2213 del 2022, de ella correr traslado por el término de 10 días al demandado.

Mediante Auto No. 0293 del 06 de marzo de 2024, se tuvo notificada a la demandada SANDRA LILIANA QUINTERO ECHEVERRY, en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 del 2022, quedando notificada el día 15 de enero de 2024.

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir, previas las siguientes

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil (norma general), 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

La Ley 820 de 2013, contempla el régimen de arrendamiento para vivienda urbana, a esta legislación deben estar sujetas los arrendatarios y arrendadores para efectos de los contratos para tal fin.

El contrato aportado en copia y que obra en el expediente digital, se presume auténtico, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244, del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley. Documento que además no fue tachado en parte alguna por la pasiva.

Es necesario recordar que una de las obligaciones del arrendatario, es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos estipulados por los contratantes, al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso alega la parte actora, que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde el mes de julio de 2023 y los que se siguieran causando.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1, del Artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia, declarando la terminación del contrato.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento aceptado por el demandado entre la SOCIEDAD A&C INMOBILIARIOS, como arrendador y la señora SANDRA LILIANA QUINTERO ECHEVERRY como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y líquidense por la secretaría del Juzgado.

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$2'184.528

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

{firma electrónica}

ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO
JUEZ

La presente providencia se notifica por anotación en **Estado No.53** fijado hoy **17-04-2024**
En constancia de lo anterior,

DIEGO SEBASTIAN CAICEDO ROSERO
Secretario

Firmado Por:
Alix Carmenza Daza Sarmiento
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 034
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: **cd9c4907e0f3f4909b8aad5a717ae2d77c9f8f16e3807678885dc22c0d9c3517**

Documento generado en 16/04/2024 04:09:26 PM

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