



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, ocho (08) de agosto del dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 172

Radicado: 760014003019-2022-00124-00

Tipo de Asunto: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: CLARA PEREZ DIAGO – CPD ADMINISTRACIONES

Demandado: JANETH DEL CARMEN TELLO NARVAEZ

Visto que la demandada dejó vencer en silencio el término de contestación de la demanda, se decidirá sobre la demanda referenciada.

PRETENSIONES

Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre las partes por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado, a favor de la parte demandante, y se condene en costas a la demandada.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La señora CLARA PEREZ DIAGO, propietaria del Establecimiento de Comercio CPD ADMINISTRACIONES, en calidad de demandante suscribió el 01/11/2020, contrato de arrendamiento con la demandada JANETH DEL CARMEN TELLO NARVAEZ, sobre el inmueble ubicado en la carrera 112 No. 22^a-31 Conjunto Residencial Paraíso de Ciudad Jardín I Casa 34, de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda.

Que la demandada no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre a diciembre de 2021 y de enero y febrero de 2022, para un total de \$18.475.000,00.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 1041 del 18/05/2022, donde se ordenó la notificación a la demandada.

La demandada se notificó del auto que admitió la demanda, a través de correo electrónico que le envió el apoderado de la demandante, de conformidad con lo señalado por el decreto 806 de 2020, 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, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandados, personas naturales.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento que suscribieron las partes del inmueble anteriormente descrito, documento legal que fue aportado en el proceso en copia, debido a la situación de pandemia.

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 que van de septiembre de 2021 a febrero de 2022.

El arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 22 de la ley 820 de 2003:

- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

En el asunto la parte actora señala que la demandada no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que relaciona, o sea, que la restitución se enmarca dentro de esa causal.

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 inejecución del contrato, creando por tanto una situación antijurídica, lesiva del derecho de la parte cumplida, que en consecuencia aparea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

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 celebrado entre CLARA PEREZ DIAGO propietaria del Establecimiento de Comercio CPD ADMINISTRACIONES, como arrendadora y JANETH DEL CARMEN TELLO NARVAEZ, identificada con C.C. No. 66.704.291, como arrendataria del inmueble ubicado en la Carrera 112 No. 22^a-31 Conjunto Residencial Paraíso de Ciudad Jardín I Casa 34 de esta ciudad, descrito en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada JANETH DEL CARMEN TELLO NARVAEZ, identificada con C.C. No. 66.704.291, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a la demandante CLARA PEREZ DIAGO identificada con C.C. No. 41.657.912, propietaria del Establecimiento de Comercio CPD ADMINISTRACIONES con matrícula No. 439699-2, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada el pago de las costas procesales, las cuales el juzgado posteriormente tasará.

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.000.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

STELLA BARTAKOFF LOPEZ

Juez

easr

**Juzgado Diecinueve Civil Municipal de
Oralidad de Cali**

Cali, 23 DE JUNIO DE 2022

En Estado No. 104 se notifica a las partes el
auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario

Firmado Por:

Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 19

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: **241d0ef03897242a1b12f2e4358b209938cec020e83bb692d11f693a407cd6fc**

Documento generado en 09/08/2022 04:13:44 AM

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