JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintisiete (27) de septiembre del dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 219

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00120-00

Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE

Demandante: MULTIBIENES LTDA

Demandado: JHON JAIRO ECHAVARRIA PEREZ

Surtido el trámite correspondiente dentro del presente asunto, de conformidad con el art. 278 del CGP, se procederá a dictar la sentencia respectiva.

PRETENSIONES

Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del inmueble arrendado suscrito el 05/06/2019, entre las partes por incumplimiento del pago de los cánones mensuales de renta, sobre el inmueble descrito en la demanda; que en consecuencia, se ordene a la parte demandada la restitución del bien inmueble arrendado, a favor de la parte demandante, y se condene en costas al demandado.

FUNDAMENTOS FACTICOS

MULTIBIENES LTDA, Administradora de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 44A - 34, Apartamento 103 de la ciudad de Cali, suscribió cesión del contrato de arrendamiento con AMANDA GOMEZ OLAVE, en calidad de arrendadora y que dio en arrendamiento al arrendatario JHON JAIRO ECHAVARRIA PEREZ, por la suma de $740.000,oo, como canon mensual.

Al demandado se le informo de la cesión del contrato de arrendamiento el 22/09/2020, indicándole que a partir de octubre de ese año, los servicios públicos domiciliarios correrían a su cargo y en consideración a ello, se reajusto rebajando el canon de arrendamiento a la suma de $690.000,oo, mensuales.

Que el contrato de arrendamiento se celebró inicialmente por un término de doce meses contados.

Que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto de 2021 a febrero de 2022, más el retroactivo de junio y julio de 2021.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 21/04/2022, ordenando la notificación al demandado.

El demandado según constancia obrante en el expediente del 02/08/2022, quedó notificado de la demanda y del auto admisorio, personalmente por correo electrónico, el 27/04/2022, quien dentro de los términos legales que corren del 28/04/2022 al 11/05/2022, no contestó la demanda.

Se decide bajo las siguientes,

CONSIDERACIONES

Primeramente, el Juzgado encuentra reunidos los presupuestos procésales 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 procésales, 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.

El demandante fundamenta la demanda en el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones de agosto 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 (…).

En el asunto la parte actora señala que el demandado no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que relaciona y del retroactivo correspondiente a los meses de junio y julio de 2021, 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 del inmueble, suscrito el 05/06/2019, celebrado entre la señora AMANDA GOMEZ OLAVE, como arrendadora, quien suscribió cesión del contrato a favor de la demandante MULTIBIENES LTDA, NIT. 800135187-0, representada legalmente por ELVIA MARIA GASCA MURCIA, identificada con C.C. No. 31.275.608 y el señor JHON JAIRO ECHAVARRIA PEREZ, identificado con C.C. No. 94.412.089, como arrendatario del inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado JHON JAIRO ECHAVARRIA PEREZ, identificado con C.C. No. 94.412.089, restituir el aparta-estudio, distinguido con el No. 103, ubicado en la Calle 11 No. 44A-34 de esta ciudad, a MULTIBIENES LTDA, NIT. 800135187-0, representada legalmente por ELVIA MARIA GASCA MURCIA, identificada con C.C. No. 31.275.608, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR al demandado el pago de las costas procesales, las cuales el juzgado posteriormente tasará.

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de $1.000.000,oo. 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, **28 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

En Estado No. **166** 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: **bdc111207bd2b206d0d4934c5ee1c99c6ed8833a0f825329ff3f4e083368cadf**

Documento generado en 27/09/2022 09:00:28 PM

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