



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

Santiago de Cali, diez (10) de noviembre del dos mil veintidós (2022)

### **SENTENCIA No. 263**

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00851-00  
Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE  
Demandante: JULIO CESAR CARMONA RODRIGUEZ  
Demandado: CARLOS ALBERTO GONZALEZ SAAVEDRA

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 29/03/2019, 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**

El demandante dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 63-13 Barrio VILLA DEL PRADO, sector 7 manzana E de la ciudad de Cali, al señor CARLOS ALBERTO GONZALEZ SAAVEDRA.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijo como canon mensual la suma de \$600.000,00 que se debían cancelar en los primeros cinco días de cada mes.

El contrato de arrendamiento se celebró inicialmente por el término de un año, vigente a partir del 28/01/2019.

Que el demandado dejó de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 28 de junio de 2021 hasta el 27 de septiembre de ese mismo año, adeudando la suma de \$1.800.000,00 M/cte, por ese concepto.

Que el 10/09/2021, se le envió al demandado comunicación para que hiciera la restitución del inmueble arrendado.

La apoderada judicial del demandante mediante memorial del 22/11/2021, informo al despacho que el demandado cancelo el 14/09/2021, los cánones de arrendamiento de julio, agosto y septiembre de 2021; el 20/10/2021, octubre de 2021 y 10/11/2021, noviembre de 2021.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por auto del 14/10/2021, ordenando la notificación al demandado.

El demandado según constancia obrante en el expediente del 19/10/2022, quedó notificado de la demanda y del auto admisorio, el 28/08/2022, según constancia de entrega del aviso por correo 4-72. Quien dentro de los términos legales que corren del 29/08/2022 al 09/09/2022, 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.

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 en su libelo que el demandado no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que relaciona, aunque posteriormente informa que cancelo los cánones adeudados hasta noviembre de 2021, pero es evidente que lo hace por fuera de los términos pactados, los cinco primeros días de cada mes.

Al respecto, debe tenerse presente que para que el pago sea tomado como cumplido, debe ser en los términos pactados y por el total, pues hacerlo por fuera de los días

que se pacta en el contrato o por partes, pues no constituye pago; 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 apareja 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 29/03/2019, celebrado entre el señor JULIO CESAR CARMONA RODRIGUEZ, como arrendador y el señor CARLOS ALBERTO GONZALEZ SAAVEDRA, como arrendatario del inmueble descrito en la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado CARLOS ALBERTO GONZALEZ SAAVEDRA, identificado con C.C. No. 1.144.207.387, restituir el bien inmueble, ubicado en la Calle 3 No. 63-13 Barrio VILLA DEL PRADO, Sector 7 manzana E de esta ciudad, al arrendador JULIO CESAR CARMONA RODRIGUEZ, identificado con C.C. No. 94.524.663, 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.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**  
**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**  
**JUEZ**

easr

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

Cali, **11 DE NOVIEMBRE DE 2022**

En Estado No. **196** 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: **12f7fa979b858ac00070dfadc42e705c994c39f6e4044badf0e95688a2e11cbe**

Documento generado en 10/11/2022 11:09:25 PM

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