



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

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

SENTENCIA No. 265

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00166-00
Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
Demandante: ANA VIRGINIA GONZALEZ ROJAS
Demandado: JHON ALEXANDER CLAVIJO RUIZ

Surtido el trámite correspondiente dentro del presente asunto, de conformidad con lo prescrito por 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 19/06/2021, 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

La demandante dio en arrendamiento el inmueble apartamento 202 Bloque 25, ubicado en la Transversal 2 No. 1C – 140, de la ciudad de Cali, al señor JHON ALEXANDER CLAVIJO RUIZ.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijó como canon mensual la suma de \$750.000,00, 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.

Que el demandado dejó de cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos que van del 19 de enero al 19 de febrero de 2022 y del 19 de febrero al 19 de marzo de 2022, adeudando la suma de \$1.500.000,00 M/cte, por ese concepto.

Que el demandado le informo que por asuntos de trabajo lo iban a trasladar, pero a la fecha de presentación de la demanda no ha hecho entrega de las llaves ni del inmueble, tampoco ha cancelado los cánones referenciados.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 26/04/2022, ordenando la notificación al demandado.

El demandado según constancia obrante en el expediente del 03/11/2022, quedó notificado de la demanda y del auto admisorio, el 18/10/2022, según constancia de entrega del aviso por correo AM MENSAJES. Quien dentro de los términos legales que corren del 19/10/2022 al 01/11/2022, 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 enero a marzo de 2022.

El arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las causales señaladas en 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.

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 19/06/2021, celebrado entre la señora ANA VIRGINIA GONZALEZ ROJAS como arrendadora y el señor JHON ALEXANDER CLAVIJO RUIZ, como arrendatario del inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado JHON ALEXANDER CLAVIJO RUIZ, identificado con C.C. No. 16.917.477, restituir el bien inmueble, apartamento 202 Bloque 25, ubicado en la Transversal 2 No. 1C – 140 de esta ciudad, a la arrendadora ANA VIRGINIA GONZALEZ ROJAS, identificada con C.C. No. 28.796.218, 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 \$1.000.000,00. 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

ear



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: **37160e903f8e59958a82824d00228a0641b65c9b180743dc809135eb883ece27**

Documento generado en 10/11/2022 11:09:26 PM

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