



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, treinta (30) de noviembre del dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA No. 288

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00467-00
Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE
Demandante: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.
Demandado: FRANCIA INES TRUJILLO GARZON Y OTRO

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 18/07/2011, 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 a la demandada.

FUNDAMENTOS FACTICOS

UNISA INMOBILIARIA S.A., representada legalmente por María Elvira García Ronderos, dio en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 38 D No. 1-132 Barrio Santa Isabel de la ciudad de Cali, a la señora FRANCIA INES TRUJILLO GARZON como arrendataria y a la señora YORLEIDY PALACIO HINESTROZA, como deudora solidaria.

UNISA INMOBILIARIA S.A. cedió el contrato de arrendamiento del inmueble a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijó como canon mensual la suma de \$400.000,00, 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 01/08/2011.

Que la demandada dejó de cancelar los cánones de arrendamiento desde el 01/11/2015 hasta el 01/05/2021.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 01/07/2021, ordenando la notificación a las demandadas.

La demandada FRANCIA INES TRUJILLO GARZON, según constancia obrante en el expediente del 26/07/2022, quedó notificada de la demanda y del auto admisorio, el 07/07/2022, según constancia de entrega de la notificación personal por correo electrónico. Quien dentro de los términos legales que corren del 08/07/2022 al 22/07/2022, no contestó la demanda.

La apoderada de la demandante, manifiesta que desiste de la demanda en contra de la señora YORLEIDY PALACIO HINESTROZA, como deudora solidaria, por lo cual, atendiendo lo prescrito por el art. 314 del CGP, siendo procedente se aceptará.

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 demandadas, 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 desde noviembre de 2015 a mayo de 2021 (fecha de presentación de la demanda).

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 actora señala en su libelo que la parte demandada no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento que relaciona y que además la señora FRANCIA INES TRUJILLO GARZON abandono el inmueble.

Al respecto del incumplimiento del contrato 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 ciertamente 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 aparece una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Como el inmueble afecto al asunto fue entregado provisionalmente en diligencia efectuada el 02/03/2022, a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E., representada en esa diligencia por la señora DIANA MORALES, identificada con C.C. No. 29.636.381, así se declarará.

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 18/07/2011, celebrado entre UNISA INMOBILIARIA S.A., como arrendador, quien cedió el contrato a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. y la señora FRANCIA INES TRUJILLO GARZON, como arrendataria del inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: SIN LUGAR A ORDENAR a la demandada FRANCIA INES TRUJILLO GARZON, la restitución del bien inmueble, ubicado en la Carrera 38 D No. 1-132 Barrio Santa Isabel de esta ciudad, por cuanto fue entregado provisionalmente en diligencia efectuada el 02/03/2022, a la señora DIANA MORALES, identificada con C.C. No. 29.636.381, en representación de la demandante SOCIEDAD DE ACTIVOS S.A.E.

TERCERO: ORDENAR a la 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,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.

QUINTO: ACEPTAR el desistimiento de la demanda en contra de la señora YORLEIDY PALACIO HINESTROZA.

SEXTO: ARCHIVAR el presente asunto, previa cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE
STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ**

ear

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

Cali, 01 DE DICIEMBRE DE 2022

En Estado No. 209 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: **598f78b79ebf4399fcaa22eaad895bf1fb02f09a8a5eb926b36fa94ae7847b0f**

Documento generado en 30/11/2022 09:29:29 PM

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