



## JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintitrés (23) de junio del dos mil veintitrés (2023)

### SENTENCIA No. 184

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00240-00

Tipo de Asunto: DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: FRANCISCO JAVIER MUÑOZ ECHEVERRY

Demandado: LUIS ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ

DIANA LUCIA DEL PILAR GONZALEZ TAMAYO

Vista constancia secretarial que antecede y siendo que vencido los términos legales los demandados no se pronunciaron con relación a la demanda, de conformidad con lo consagrado en el art. 278 del CGP, 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 del demandante, que de no efectuar la entrega voluntaria del inmueble se proceda a comisionar a la autoridad competente para ello y se condene en costas a los demandados.

### FUNDAMENTOS FACTICOS

Entre FRANCISCO JAVIER MUÑOZ ECHEVERRY en calidad de arrendador, la señora DIANA LUCIA DEL PILAR GONZALEZ TAMAYO, arrendataria y LUIS ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ, como deudor solidario se suscribió documento privado, contrato de arrendamiento el 05/08/2019, sobre el apartamento 208, cuarto

útil No. 50 y parqueaderos 95 y 96 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Barcelona P. H., ubicado en la calle 22 No. 118-100 Barrio Pance de Cali.

Los demandados se obligaron a cancelar inicialmente por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$2.300.000,00, M/cte., que debían cancelar en los primeros cinco días de cada mes.

Los demandados a la fecha de presentación de la demanda adeudan por concepto de cánones de arrendamiento un total de \$17.436.028,00 M/cte., correspondientes a un saldo del mes de agosto por \$724.228,00 M/cte., y por los meses de septiembre de 2020 a marzo de 2021; más servicios públicos de acueducto por \$627.740,00 M/cte., energía \$919.431,00 M/cte., y gas \$45.346,00 M/cte., más la cláusula penal pactada.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por auto No. 930 del 26/03/2021, donde se ordenó la notificación a la parte demandada.

Los demandados quedaron notificados del auto que admitió la demanda por aviso el 19/05/2023, según certificación de la empresa de mensajería AM MENSAJES SAS, quienes dentro de los términos legales no contestaron.

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 al 85 y el 384 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso verbal, 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 período de arrendamiento pactado.

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

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 el actor señala en su libelo que la parte demandada no ha cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el mes de abril de 2020 a marzo de 2021 y los servicios públicos.

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia de junio de 1.963 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.

Se allega como prueba el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, en el cual los demandados se obligaron a pagar un canon mensual en los primeros cinco días de cada mensualidad, al pago de los servicios públicos domiciliarios y en caso de incumplimiento al pago de una clausula penal, que efectivamente según manifestación del demandante, no cumplieron a cabalidad.

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 FRANCISCO JAVIER MUÑOZ ECHEVERRY como arrendador, DIANA LUCIA DEL PILAR GONZALEZ TAMAYO, como arrendataria y LUIS ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ como deudor solidario, del inmueble apartamento 208, cuarto útil No. 50 y parqueaderos 95 y 96 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Barcelona P. H., ubicado en la Calle 22 No. 118-100 Barrio Pance de Cali, cuyos linderos se encuentran descritos en el respectivo contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados DIANA LUCIA DEL PILAR GONZALEZ TAMAYO, identificada con C.C. No. 42.091.122, LUIS ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ, identificado con C.C. No. 10.104.315, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, apartamento 208, cuarto útil No. 50 y parqueaderos 95 y 96 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Barcelona P. H., ubicado en la Calle 22 No. 118-100 Barrio Pance de Cali, al demandante FRANCISCO JAVIER MUÑOZ ECHEVERRY, identificado con C.C. No. 16.053.322, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: CONDENAR** a los demandados al pago de las costas del proceso, que posteriormente tasará el juzgado.

**CUARTO. FIJAR** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.160.000,00. 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**

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

Cali, 26 DE JUNIO DE 2023

En Estado No. 108 se notifica a las partes  
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ  
Secretario