



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

Santiago de Cali, primero (01) de febrero del dos mil veintitrés (2023)

### **SENTENCIA No. 18**

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00501-00

Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE

Demandante: MARIA DEL CARMEN TORRES VELASCO

Demandado: **PEDRO GALINDO SIERRA**

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 31/01/2016, 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 señora MARIA DEL CARMEN TORRES VELASCO, dio en arrendamiento parte del bien inmueble consistente en cocina, habitación y salón del primer piso, del frente, ubicado en el Corregimiento LA CASTILLA, Municipio de SANTIAGO DE CALI, al lado de la Vía Las Palmas; EMCALI en las facturas de servicios públicos domiciliarios lo identifica con el No. 31094986-36, al señor PEDRO GALINDO SIERRA como arrendatario.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijó como canon mensual la suma de \$650.000,00, M/cte., 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 desde enero de 2019.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por auto del 09/08/2022, ordenando la notificación respectiva al demandado.

El demandado PEDRO GALINDO SIERRA, según constancia obrante en el expediente, quedó notificado personalmente de la demanda y del auto admisorio, el 31/08/2022, según constancia obrante en el expediente.

El demandado dentro de los términos legales 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 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.

La demandante fundamenta la demanda en el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones desde enero de 2019.

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.

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.

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 de parte del inmueble descrita en la demanda, suscrito el 31/01/2016, celebrado entre MARIA DEL CARMEN TORRES VELASCO, como arrendadora y el señor PEDRO GALINDO SIERRA, como arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado PEDRO GALINDO SIERRA, la restitución de la parte del bien inmueble a él arrendado, consistente en cocina, habitación y salón del primer piso, del frente; ubicado en el Municipio de SANTIAGO DE CALI, Corregimiento CASTILLA, vereda Las Palmas; que EMCALI en las facturas de servicios públicos domiciliarios lo identifica con el No. 31094986-36, a favor de la demandante MARIA DEL CARMEN TORRES VELASCO.

**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 \$1.160.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

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

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

## JUEZ

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

Cali, 02 DE FEBRERO DE 2023

En Estado No. 017 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: **ba8cf1d1a37b8f01ea0f7e25594a28c1e257cc4ce4e8181c8d500f81878f3a25**

Documento generado en 01/02/2023 07:55:29 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**