



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veinte (20) de abril del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 105

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00574-00

Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE

Demandante: VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.

Demandado: **LEYDI MILENA HERRERA HINESTROZA**

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 23/07/2021, 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

VELOZA INMOBILIARIA S.A.S., con NIT. 900738573-1, representada legalmente por JOHN JAIRO VELASQUEZ LOZADA, identificado con C.C. No. 16.928.676, dio en arrendamiento el bien inmueble, ubicado en la Calle 13A No. 69-74, Apartamento 801 Bloque 1 Conjunto Residencial LA CASTELLANA P.H. de la ciudad de Cali, a la señora LEYDI MILENA HERRERA HINESTROZA, identificada con C.C. No. 38.470.765, como arrendataria.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijó como canon mensual la suma de \$1.410.000,00, 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, con vigencia a partir del 01/08/2021.

Que la demandada dejó de cancelar los cánones de arrendamiento desde enero de 2022 y no ha desocupado el inmueble.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 2205 del 01/09/2022, ordenando la notificación respectiva a la demandada.

La demandada LEYDI MILENA HERRERA HINESTROZA, quedó notificada de la demanda y del auto admisorio, según constancia de entrega realizada a través de mensaje de datos – correo electrónico, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022, el 14/03/2023, según constancia obrante en el expediente.

La demandada 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 demandada.

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.

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 2022 hasta la presentación de la demanda y señala que la demandada no ha desocupado el inmueble.

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 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 23/07/2021, con vigencia a partir del 01/08/2021, celebrado entre VELOZA INMOBILIARIA S.A.S., como arrendadora y la señora LEYDI MILENA HERRERA HINESTROZA, como arrendataria.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada LEYDI MILENA HERRERA HINESTROZA, identificada con C.C. No. 38.470.765, la restitución del bien inmueble a ella arrendado, ubicado en la Calle 13A No. 69-74, Apartamento 801 Bloque 1 Conjunto Residencial LA CASTELLANA P.H. de la ciudad de Cali, a favor de la demandante VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.

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. Liquidense por Secretaria

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, **21 DE ABRIL DE 2023**

En Estado No. **066** 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: **ba3e4b10dad953d6a3d482364a8fe257d36d32bab8e8a0893509332ce4d6d03e**

Documento generado en 20/04/2023 06:55:41 PM

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