



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

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

**SENTENCIA No. 43**

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00614-00

Tipo de asunto: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: JUAN CARLOS RAMIREZ DUARTE

Demandados: LUIS FERNANDO KOSON MONTAÑO

MARIA DEL PILAR JIMENEZ GUERRERO

SANDRA PATRICIA KOSON MONTAÑO

Visto que la demandada dejó vencer en silencio el término de contestación de la demanda, se decidirá sobre la demanda referenciada.

**PRETENSIONES**

Solicita el demandante por intermedio de apoderado judicial, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento para local comercial, celebrado entre JUAN CARLOS RAMIREZ DUARTE identificado con C.C. 93.372.868, como arrendador, LUIS FERNANDO KOSON MONTAÑO identificado con C.C. 94.378.554 como arrendatario, MARIA DEL PILAR JIMENEZ GUERRERO identificada con C.C. 31.991.045 y SANDRA PATRICIA KOSON MONTAÑO identificado con C.C. 66.853.711 como coarrendatarios por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; igualmente, pretende que se ordene a la parte demandada la restitución del inmueble arrendado a favor de la parte demandante, se condene al pago de la cláusula penal por incumplimiento y que se condene en costas a los demandados.

**FUNDAMENTOS FACTICOS**

El demandante JUAN CARLOS RAMIREZ DUARTE celebró contrato de arrendamiento de carácter comercial, el día 28 de noviembre de 2020, con los demandados LUIS FERNANDO KOSON MONTAÑO, MARIA DEL PILAR JIMENEZ

GUERRERO y SANDRA PATRICIA KOSON MONTAÑO, con relación al inmueble local comercial ubicado en la Calle 62 No. 4 C 12 de Cali.

El arrendatario se obligó para con el arrendador al pago de \$1.500.000, pagaderos de manera anticipada el día 28 de cada periodo inicial mensual. Además, de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural junto al incremento anual del canon de arrendamiento.

El arrendador desde el 11 de octubre de 2021 hasta el 18 de agosto de 2022, realizó múltiples requerimientos al arrendatario por el incumplimiento en el pago oportuno de los cánones y para que en lo sucesivo efectúe el pago de manera anticipada conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

A la fecha de presentación de la demanda, el arrendatario este en mora del saldo insoluto del canon de arrendamiento de junio 28 a julio 28 de 2022 por valor de \$605.000, canon de 28 de julio a 28 de agosto de 2022 por valor de \$1.605.000

Finalmente, el arrendatario mediante correo de 01 de abril de 2022 le comunica a su arrendador la no renovación del contrato de arrendamiento y que la entrega del inmueble la realizaría el día 28 de noviembre de 2022.

### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por Auto No.2345 del 12 de septiembre de 2022, donde se ordenó la notificación a los demandados y se advirtió que no podrían ser oídos si no cancelaban los cánones adeudados.

La notificación de los demandados del auto admisorio de la demanda quedó surtida el 28 de octubre de 2022, a través de correo electrónico que le envió el apoderado del demandante, de conformidad con lo señalado por la Ley 2213 de 2022, quienes dentro de los términos legales no contestaron 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 verbal Sumario, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandante y demandados.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con el contrato de arrendamiento de local comercial descrito por su ubicación, que suscribieron las partes, documento legal que fue aportado con la demanda en forma digital.

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 su demanda en la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones de los periodos comprendidos de 28 de junio a 28 de julio y de 28 de julio a 28 de agosto del año 2022.

El arrendador puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 518 del Código de Comercio:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”  
(Subrayado y cursiva fuera de texto)

En el asunto la parte actora señala que los demandados no han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento, o sea, que la restitución se enmarca dentro de la causal 1°.

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 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 de local comercial ubicado en la Calle 62 No. 4 C 12 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 370-421070, celebrado entre el señor JUAN CARLOS RAMIREZ DUARTE identificado con C.C. 93.372.868 como arrendador, LUIS FERNANDO KOSON MONTAÑO identificado con C.C. 94.378.554 como arrendatario, MARIA DEL PILAR JIMENEZ GUERRERO identificada con C.C. 31.991.045 y SANDRA PATRICIA KOSON MONTAÑO identificado con C.C. 66.853.711 como coarrendatarios

**SEGUNDO: ORDENAR** a los demandados LUIS FERNANDO KOSON MONTAÑO identificado con C.C. 94.378.554, MARIA DEL PILAR JIMENEZ GUERRERO identificada con C.C. 31.991.045 y SANDRA PATRICIA KOSON MONTAÑO identificada con C.C. 66.853.711, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, al demandante JUAN CARLOS RAMIREZ DUARTE identificado con C.C. 93.372.868 dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: DENEGAR** la pretensión 3 de la demanda, esto es, la condena al pago de la cláusula penal establecida en el contrato de arriendo de local comercial por el incumplimiento que incurrieron los demandados; Por no obedecer a una pretensión de un proceso declarativo sino de uno ejecutivo.

**CUARTO: ADVERTIR** a la parte actora, que si transcurren treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, sin que se promueva el proceso ejecutivo a continuación del ordinario, este Juzgado ordenará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas; de conformidad con el inciso 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

**QUINTO: ORDENAR** a la parte demandada el pago de las costas procesales, las cuales el juzgado posteriormente tasará.

**SEXTO: 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.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,  
STELLA BARTAKOFF LOPEZ**

**Juez**

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

Cali, 21 DE FEBRERO DE 2023

En Estado No. 030 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: **5e87b5470e61cd3f3d2314b78dbd0c66be02cee8d74daea70f00cba58bf6b0e5**

Documento generado en 21/02/2023 12:10:04 AM

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