



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veinticuatro (24) de abril del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 111

Radicado: 76001-40-03-019-2022-00881-00

Tipo de Asunto: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE

Demandante: HECTOR FABIO ARIAS CARDONA

Demandado: **DIEGO JAVIER CARDONA CARDENAS**

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 18/04/2022, 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

El señor HECTOR FABIO ARIAS CARDONA, identificado con C.C. No. 16.583.453, como arrendador suscribió contrato de arrendamiento del bien inmueble, ubicado en la Carrera 47 No. 14C-42 de la ciudad de Cali, con el señor DIEGO JAVIER CARDONA CARDENAS, identificado con C.C. No. 94.537.620, como arrendatario y las señoras PAULA ANDREA RAMIREZ ARISTIZABAL y MARIA ELENA CARDENAS AYALA, como deudoras solidarias.

En el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se fijó inicialmente como canon mensual la suma de \$950.000,00, M/cte. Que a la fecha de la demanda de acuerdo con los incrementos legales asciende a \$1.019.000,00 M/cte.

Que el demandado a la fecha de presentación de la demanda adeuda al arrendador dos cánones y medio de arrendamiento, o sea, de los periodos que van del 16 al 30 de septiembre de 2022, del 01 al 31 de octubre de 2022 y del 01 al 30 de noviembre de 2022, por valor de \$1.019.000,00, más los intereses legales y la sanción penal establecida en la cláusula once del contrato.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 3850 del 12/12/2022, ordenando la notificación respectiva a la parte demandada.

La notificación del demandado DIEGO JAVIER CARDONA CARDENAS, quedó surtida el 23/01/2022, según constancia de entrega realizada a través de correo electrónico, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022, tal como obra en el expediente.

Dentro del término para contestar la demanda y proponer excepciones que corrió del 24/01/2023 al 07/02/2023, el demandado no se pronunció.

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.

El demandante fundamenta la demanda en el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por no pago de los cánones que van del 16/09/2022 al 30/11/2022.

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 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 aparea una sanción civil, para el caso, la terminación del contrato.

Como en el asunto se decretaron medidas cautelares, en aplicación del numeral 7, inciso tercero del art. 384 del CGP, se advertirá al demandante que se levantarán en caso de no promover la ejecución dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o si se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe.

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 ubicado en la carrera 47 No. 14C-42 de esta ciudad, suscrito el 18/04/2020, celebrado entre HECTOR FABIO ARIAS CARDONA, como arrendador y el señor DIEGO JAVIER CARDONA CARDENAS, como arrendatario.

SEGUNDO: SIN LUGAR a ordenar la entrega del inmueble afecto al asunto, por cuanto obra en el plenario ACTA DE ENTREGA firmada por el arrendatario el 14/01/2023.

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: ADVERTIR al demandante que si dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o si se condena en costas, el término se contará desde el auto que las apruebe, no promueve la ejecución para obtener el pago de

los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato, se levantarán (Art. 384, numeral 7, inciso tercero).

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, **25 DE ABRIL DE 2023**

En Estado No. **068** 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: **ed05e3d006f06612adf42b33a943fb41b7d9aab272d7c93dd978e2e0f030e6b7**
Documento generado en 24/04/2023 07:45:26 PM

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