



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintiséis (26) de julio del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 227

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00050-00

Tipo de Asunto: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

MINIMA CUANTIA

Demandante: MYRIAM JARAMILLO ORTIZ

Demandado: **DIANA MARCELA ERAZO BACCA**

JHON ALEJANDRO ENRIQUEZ TORRES

Vista constancia secretarial obrante en el No. 18 del expediente digital fechada el 17/07/2023 y vencidos los términos legales como los demandados no se pronunciaron, 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 de la demandante y se condene en costas a los demandados.

FUNDAMENTOS FACTICOS

Entre MYRIAM JARAMILLO ORTIZ, en calidad de arrendadora y los señores DIANA MARCELA ERAZO BACCA, como arrendataria y JHON ALEJANDRO ENRIQUEZ TORRES, como deudor solidario se suscribió contrato de arrendamiento el 05/08/2019, sobre el inmueble Apartamento 301, ubicado en la Carrera 48 A No. 13 – 09 de la ciudad de Cali, cuyos linderos son SUR: en 25 metros con la carrera 48

A, OCCIDENTE: en 8 metros con la calle 13, NORTE: en 25 metros con lote No. 14 propiedad de Elvira Rosa Londoño de Ortiz y ORIENTE: en 8 metros con lote No. 12 de la manzana 4.

Los demandados se obligaron a cancelar inicialmente por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$750.000,00, M/cte., que debían cancelar de manera anticipada los días 25 de cada mes.

Los demandados a la fecha de presentación de la demanda adeudan por concepto de canon de arrendamiento \$750.000,00 M/cte., del 25 de diciembre de 2022 al 24 de enero de 2023.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 220 del 26/01/2023, donde se ordenó la notificación a la parte demandada.

La notificación de los demandados queda surtida el 28 de junio de 2023, según constancia de entrega del aviso por correo certificado de la empresa EL LIBERTADOR, anexa al expediente digital, 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, 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 por correo electrónico.

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.

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 del canon de arrendamiento comprendido entre el 25 de diciembre de 2022 al 24 de enero de 2023.

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 de \$750.000,00, el 25 de cada mes; al pago de los servicios públicos domiciliarios y en caso de incumplimiento al pago de una cláusula penal, que según manifestación de la 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 MYRIAM JARAMILLO ORTIZ, en calidad de arrendadora y los señores DIANA MARCELA ERAZO BACCA, como arrendataria y JHON ALEJANDRO ENRIQUEZ TORRES, como deudor solidario.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados DIANA MARCELA ERAZO BACCA, identificada con C.C. No. 1.130.596.470 y JHON ALEJANDRO ENRIQUEZ TORRES, identificado con C.C. No. 1.143.858.196, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, Apartamento 301, ubicado en la Carrera 48 A No. 13 – 09 de la ciudad de Cali, cuyos linderos son SUR: en 25 metros con la carrera 48 A, OCCIDENTE: en 8 metros con la calle 13, NORTE: en 25 metros con lote No. 14 propiedad de Elvira Rosa Londoño de Ortiz y ORIENTE: en 8 metros con lote No. 12 de la manzana 4, a la demandante MYRIAM JARAMILLO ORTIZ, identificada con C.C. No. 66.708.786, 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, 27 DE JULIO DE 2023

En Estado No. 129 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: **144645a0e8f63ce57584d17a96b3462850273f2d4537ef382c1b932bd740bc6f**

Documento generado en 26/07/2023 07:13:56 PM

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