



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintisiete (27) de julio del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 229

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00351-00

Tipo de Asunto: RESTITUCION DE LA TENENCIA DE INMUEBLE

MINIMA CUANTIA

Demandante: MARIA ALEJANDRA RIVAS SALAS

LAURA VICTORIA SALAS ERAZO

YURANY CATHERINE RIVAS SALAS

Demandado: **PEDRO JAVIER GARZON SANCHEZ**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 11 del expediente digital fechada el 10/07/2023 y vencidos los términos legales como el demandado no se pronunció, 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 terminación del contrato; que se ordene al demandado reciba el inmueble arrendado, en caso de negarse, se nombre secuestre para que lo reciba en su nombre y se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

Entre PEDRO JAVIER GARZON SANCHEZ, en calidad de arrendador y las señoras MARIA ALEJANDRA RIVAS SALAS, LAURA VICTORIA SALAS ERAZO y YURANY CATHERINE RIVAS SALAS, como arrendatarias, se suscribió contrato de

arrendamiento el 03/01/2020, sobre el inmueble Apartamento 711 del Edificio Palacio Rosado, ubicado en la Calle 12 N No. 4N-17 de la ciudad de Cali.

Las demandantes se obligaron a cancelar inicialmente por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$800.000,00, M/cte., y posteriormente \$850.000,00 M/cte., incluida la administración.

El 6 de junio de 2022, las demandantes le notifican al demandado la entrega del inmueble a la finalización del contrato, a lo cual no dio respuesta.

Así mismo, le informaron al demandado el 14/08/2022, del daño de la estufa, que solo atendió el 30/09/2022.

El 03/01/2023 se presentó el demandado en el inmueble, pero se negó a recibirlo alegando y exigiendo arreglos y mejoras que no constan en el acta respectiva.

Ante la solicitud de acompañamiento que presentaron las demandantes ante la Secretaria de Gobierno, fueron remitidas a una inspección de policía, que les aconsejó acudir a un juez de paz.

El 27/01/2023 fue citado el demandado para audiencia de conciliación por el Juez de Paz de la Comuna Dos, a la cual no asistió. El juez de paz recibió en depósito las llaves del inmueble.

Se encuentran al día con el pago de los cánones de arrendamiento.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 1904 del 18/05/2023, donde se ordenó la notificación a la parte demandada.

La notificación del demandado quedó surtida el 26 de mayo del 2023, según constancia de entrega realizada por mensaje de datos - correo electrónico (Ley 2213 de 2022), quien dentro de los términos legales no contestó.

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 385 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, demandantes y demandado, 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.

NATURALEZA JURIDICA

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 arrendatario puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las siguientes causales que señala el artículo 24 numeral 5° de la Ley 820 de 2003:

TERMINACIÓN UNILATERAL A LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SIN INDEMNIZACIÓN

La simple voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario es suficiente, para que pueda desocupar el bien inmueble SIN TENER QUE PAGAR NINGÚN TIPO DE INDEMNIZACIÓN al arrendador.

Normalmente esta forma de terminación del contrato es la más usual, y para poder aplicarla solo deben cumplirse dos simples requisitos, que son:

Que ocurra la fecha del vencimiento inicial o de sus prórrogas: Es decir, debe desocupar el bien inmueble a la fecha del vencimiento del contrato de arrendamiento.

Debe notificarse un preaviso al arrendatario con una antelación no menor a 3 meses.

Las demandantes fundamentan su libelo demandatorio en el vencimiento del término de la prórroga del contrato de arrendamiento y la renuencia del demandado a recibir el inmueble arrendado, exigiendo mejoras y arreglos, siendo que no presenta daños o averías y a pesar de habersele informado con el tiempo suficiente desde el 06/06/2022, de no continuar en el inmueble, más allá de la fecha de vencimiento, que era el 03/01/2023. Además, indican que se encuentran al día con el pago de los cánones de arrendamiento.

El incumplimiento se da por parte del demandado, arrendador al negarse a recibir el inmueble, cuando se encuentra vencido el término de la prórroga y a pesar de haber sido informado de la intención de no prorrogar por más termino el contrato.

Al respecto del incumplimiento 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 inexecución 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.

ANALISIS DE LAS PRUEBAS

Las demandantes allegan copia del contrato de arrendamiento, donde se constata que el mismo se suscribió el 03/01/2020, por un año, prorrogable. El cual se prorrogó del 03/01/2022 al 03/01/2023; copia de la notificación de entrega del inmueble, enviada al arrendador vía correo electrónico el 06/06/2022, donde le informan que no se prorrogará el contrato por más tiempo, con una antelación de seis meses; copia de las consignaciones de los cánones de los meses de julio a diciembre de 2022, que evidencian el cumplimiento de su obligación; copia de la citación a audiencia de conciliación ante el Juez de Paz de la Comuna 2, para el 27/01/2023, la cual desatendió el demandado; copia del acta de la visita efectuada por el Juez de Paz al inmueble donde recibe en depósito provisional las llaves del apartamento, que da cuenta de que el inmueble se encuentra en buen estado y desocupado.

En la diligencia de inspección judicial al inmueble afecto al asunto, efectuada el 14/06/2023, la juez es enfática en señalar que el inmueble se encuentra desocupado en buen estado, salvo el deterioro normal; verifica que los servicios públicos de agua y energía están funcionando correctamente; y ordena se designe secuestre para que reciba el inmueble.

Es de anotar que se dan los presupuestos legales para declarar la terminación del contrato de arrendamiento, ordenar al demandado que reciba el inmueble y siendo que no contesto la demanda, ni se presento a la diligencia de inspección judicial, se designará secuestre y se comisionará para la diligencia de entrega a los Juzgados Civiles Municipales con Función de Comisión de Cali (Reparto).

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 PEDRO JAVIER GARZON SANCHEZ, en calidad de arrendador y las señoras MARIA ALEJANDRA RIVAS SALAS, LAURA VICTORIA SALAS ERAZO y YURANY CATHERINE RIVAS SALAS, como arrendatarias.

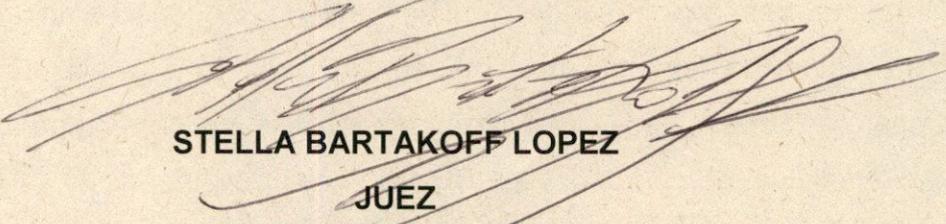
SEGUNDO: DESIGNAR como secuestre a INVERSIONES SERNA Y ASOCIADOS S.A.S. - JULIANA SERNA SERNA, sociedad que puede ser ubicada en la Carrera 84 A No. 37-59 Ciudadela Comfandi, Conjunto P, Casa No. 86 de la ciudad de Cali, Teléfonos: 4085721, 315-4261782 y 316-6488155, correo electrónico: inversionessernayasociados@gmail.com

TERCERO: COMISIONAR al JUZGADO CIVIL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE COMISION DE CALI (Reparto), para que lleve a cabo la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, Apartamento 711 Edificio Palacio Rosado, ubicado en la Calle 12 N No. 4N-17de la ciudad de Cali, al secuestre designado INVERSIONES SERNA Y ASOCIADOS S.A.S. - JULIANA SERNA SERNA. LIBRESE DESPACHO COMISORIO.

CUARTO: CONDENAR al demandado al pago de las costas del proceso, que posteriormente tasará el juzgado.

QUINTO. 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, 31 DE JULIO DE 2023

En Estado No. 130 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario