



## JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, once (11) de octubre del dos mil veintitrés (2023)

### SENTENCIA No. 323

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00425-00  
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
MINIMA CUANTIA  
Demandante: AIDA RUTH ESCOBAR  
Demandado: **JORGE HUMBERTO VALENCIA VILLANI**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 08 del expediente digital fechada el 13/09/2023 y vencidos los términos legales que van del 06/09/2023 al 26/09/2023, como el demandado no se pronunció, sobre la demanda, de conformidad con lo consagrado en el art. 278 del CGP, se pasa a decidir.

### PRETENSIONES

La demandante pretende se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre las partes por incumplimiento; que se ordene al demandado a restituir el inmueble arrendado y se condene en costas.

### FUNDAMENTOS FACTICOS

Entre la señora AIDA RUTH ESCOBAR, en calidad de arrendadora y el señor JORGE HUMBERTO VALENCIA VILLANI, como arrendatario, se suscribió contrato de arrendamiento el 15/08/2019, sobre el inmueble casa de habitación, ubicada en la Carrera 24 No. 17 A – 44, Segundo Piso, Barrio Santa Elena de la ciudad de Cali.

El inmueble se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con el predio que es o fue de Martín Hernández Torres, distinguido con el No. 17A-40; SUR: Con el predio que es o fue de Amparo Pineda Jaramillo, distinguido con el No. 17A-48; ORIENTE: Con la vía pública Carrera 24; y OCCIDENTE: Con el predio que es o fue de Lilia Pérez Caicedo.

El demandado se obligó a cancelar por la primera vigencia por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$1.000.000,00, M/cte., que debía cancelar los primeros cinco días de cada mes.

El contrato se ha prorrogado automáticamente, siendo última la comprendida entre el 17/08/2022 al 16/08/2023, con un canon actual de \$1.056.200,00 M/cte.

El demandado incurrió en mora del pago de los cánones de los meses de marzo, abril y mayo de 2023.

#### **TRÁMITE**

La demanda fue admitida por auto No. 2132 del 06/06/2023, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación del demandado quedó surtida el 05/09/2023, según constancia de entrega del AVISO por correo certificado a través de la empresa autorizada SEERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 472, tal como obra en el número 08 del expediente digital, constancia del 13/09/2023. El demandado dentro de los términos legales no contestó la demanda, por tanto.

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, demandante 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.

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 pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de 2023, que debían hacerse dentro de los primeros cinco días de cada mes, tal como quedo estipulado en el contrato de arrendamiento.

#### NATURALEZA JURIDICA

Art. 1973 del Código Civil: **"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"**

El arrendatario puede terminar válidamente el contrato de arrendamiento por las causales que señala el artículo 24 de la Ley 820 de 2003, entre ellas por el no pago del canon en la fecha estipulada, que equivale al incumplimiento del contrato de arrendamiento.

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 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.

### **ANALISIS DE LAS PRUEBAS**

La demandante allega copia del contrato de arrendamiento, donde se constata que el mismo se suscribió el 15/08/2019, por un año, prorrogable; que el canon mensual era al principio de \$1.000.000,00, y que el término para cancelar era los cinco primeros días de cada periodo mensual.

La demandante indica que el demandado no canceló de manera oportuna los cánones de marzo, abril y mayo de 2023.

Es de anotar que como se dan los presupuestos legales, se declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará al demandado que entregue el inmueble arrendado, a la demandante.

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 la señora AIDA RUTH ESCOBAR, en calidad de arrendadora y el señor JORGE HUMBERTO VALENCIA VILLANI, como arrendatario, sobre el inmueble

casa de habitación, ubicada en la Carrera 24 No. 17A-44, Segundo Piso, Barrio Santa Elena de la ciudad de Cali.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado JORGE HUMBERTO VALENCIA VILLANI, identificado con C.C. No. 94.454.127, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, casa de habitación, ubicada en la Carrera 24 No. 17A-44, Segundo Piso, Barrio Santa Elena de la ciudad de Cali, a la demandante AIDA RUTH ESCOBAR, identificada con C.C. No. 31.278.978, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado 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, 12 DE OCTUBRE DE 2023

En Estado No. 175 se notifica a las partes  
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ  
Secretario