



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

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

SENTENCIA No. 322

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00657-00
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
MINIMA CUANTIA
Demandante: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS -SPA INC S.A.S.-
Demandado: **CARLOS FRANCISCO AGUIRRE CASTILLO**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 05 del expediente digital fechada el 07/09/2023 y vencidos los términos legales 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

El 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 BIENCO S.A., en calidad de arrendador y el señor CARLOS FRANCISCO AGUIRRE CASTILLO, como arrendatario, se suscribió contrato de arrendamiento el 30/11/2018 sobre el inmueble casa de habitación, ubicada en la Calle 29 No. 67B-68, Ciudad 2000 de la ciudad de Cali.

El demandado se obligó primeramente a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$1.200.000,00, M/cte., los primeros cinco días de cada mes.

El valor del canon de arrendamiento a la fecha de presentación de la demanda es la suma de \$1.379.294,00 M/cte.

El demandado incurrió en mora del pago de los cánones de los meses de mayo y junio de 2023, que canceló el 21/06/2023, o sea, por fuera del término pactado.

A partir del 01/12/2020 CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., cambio su razón social a SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 3008 del 14/08/2023, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación del demandado quedó surtida el 31/08/2023, según certificación de entrega realizada por mensaje de datos - correo electrónico (Ley 2213 de 2022), tal como obra en el número 05 del expediente digital, constancia del 07/09/2023. 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, persona jurídica y demandado, persona natural.

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 sociedad demandante fundamenta la demanda en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos del 01/05/2023 al 31/05/2023 y 01/06/2023 al 30/06/2023, que debían hacerse dentro de los primeros cinco días de cada mes, tal como quedo estipulado en el contrato de arrendamiento, lo cual no ocurrió así, porque el demandado canceló esos cánones el 21/06/2023.

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 30/11/2018, por un año, prorrogable; que el canon mensual era al principio de \$1.200.000,00, y que el término para cancelar era los cinco primeros días de cada periodo mensual.

El demandante indica que el demandado no canceló de manera oportuna los cánones de mayo y junio de 2023.

De acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la demandante, expedido por la Cámara de Comercio de Cali, por Acta No. 46 del 01 de diciembre de 2020, la Asamblea General de Accionistas cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A., por el de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. Sigla: SPA INC. S.A.S.

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, al 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 BIENCO S.A., en calidad de arrendador y el señor CARLOS FRANCISCO AGUIRRE CASTILLO como arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado CARLOS FRANCISCO AGUIRRE CASTILLO, identificado con C.C. No. 16.608744, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, casa de habitación, ubicada en la Calle 29 No. 67B-68 Ciudad 2000 de la ciudad de Cali, a la demandante SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., identificada con NIT. 805.000.0082-4, representada legalmente por FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ, identificado con C.C. No. 16.608.744 o quien haga sus veces, 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