



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, seis (6) de marzo del dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA No. 79

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00895-00
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
MINIMA CUANTIA
Demandante: CASASCOL S.A.S.
Demandado: **NINI YOHANNA SARIA**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 09 del expediente digital, dando cuenta de la notificación efectiva de la demandada y como quiera que no hay pruebas por practicar, de acuerdo con el Artículo 278 del C.G.P., que reza:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...).”

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 a la demandada a restituir el inmueble arrendado y se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La sociedad CASASCOL S.A.S., a través de su representante legal JUAN VICENTE MUÑOZ HERNANDEZ en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento, el 01/01/2023, con NINI YOHANNA SARRIA, como arrendataria y con JESUS ANTONIO LONDOÑO APONTE, en calidad de deudor solidario

El contrato recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 59 No. 45-42 Apartamento 101, Barrio Ciudad 2000 de la ciudad de Cali, cuyos linderos se relacionan en la cláusula 14 del contrato.

En el contrato se estableció como fecha de inicio el 01/01/2023 y de terminación el 31/12/2023, como canon la suma de \$675.000,00 M/cte., mensuales a pagar los cinco primeros días de cada periodo.

Los demandados adeudan a la fecha de presentación de la demanda, \$337.500,00, por saldo del canon del mes de julio de 2023 y los cánones de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2023.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 4272 del 31/10/2023, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación de la demandada quedó surtida el 08/11/2023, según constancia de entrega de MENSAJE DE DATOS CORREO ELECTRONICO (ver números 08 y 09 del expediente digital). La demandada dentro de los términos legales, o sea, desde el 09/11/2023 al 23/11/2023, 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 sobre el inmueble anteriormente descrito, documento legal que fue aportado al proceso en copia por correo electrónico.

La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C., que señala:

"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 contrato de arrendamiento 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 una fracción de julio de 2023 y los meses de agosto a octubre de 2023, que debían cancelarse 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 arrendador 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 01/01/2023 hasta el 31/12/2023; que el canon mensual pactado corresponde a la suma de \$675.000,00, y el término para cancelar los cinco primeros días de cada periodo mensual.

La demandante indica que el demandado no canceló los cánones de julio a octubre de 2023.

Como se dan los presupuestos legales, se declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará a la demandada 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 CASASCOL S.A.S., identificada con NIT. 900797685, representada legalmente por JUAN VICENTE MUÑOZ HERNANDEZ, identificado con C.C. No. 16.732.960, en calidad de arrendadora y NINI YOHANNA SARRIA, identificada con C.C. No. 31.580.144, como arrendataria, del inmueble ubicado en la carrera 59 No. 45-42 Apartamento 101, Barrio Ciudad 2000, de la ciudad de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada NINI YOHANNA SARRIA, identificada con C.C. No.31.580.144, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la carrera 59 No. 45-42 Apartamento 101, Barrio Ciudad 2000 de la ciudad de Cali, a la demandante CASASCOL S.A.S., identificada con NIT. 900797685, representada legalmente por JUAN VICENTE MUÑOZ HERNANDEZ, identificado con C.C. No. 16.732.960, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR a la demandada al pago de las costas del proceso, que posteriormente tasará el juzgado.

CUARTO. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.300.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


STELLA BARTAKOFF LÓPEZ
JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, 07 DE MARZO DE 2024

En Estado No. 037 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario