



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

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

SENTENCIA No. 37

Radicado: 76001-40-03-019-2023-01047-00
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
MINIMA CUANTIA
Demandante: BIENES RACINES S.A.S.
Demandado: **FRANCISCO JOSE MONCALEANO MOLINA**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 05 del expediente digital fechada el 17/01/2024, dando cuenta de que la notificación del demandado quedó surtida el 16/01/2024 y vencidos los términos legales que corren del 17/01/2024 al 30/01/2024, 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 sociedad BIENES RACINES S.A.S., a través de su representante legal DAVID RACINES FRANCO, en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO JOSE MONCALEANO MOLINA, como arrendatario, se suscribió contrato de arrendamiento el 23/11/2022, sobre el inmueble apartamento D 103, Edificio D, CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE CHICALA, ubicado en la calle 12 Oeste No. 54-130 de la ciudad de Cali.

El inmueble se encuentra dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con la calle 12 oeste; SUR: Con los predios distinguidos con los Nos. 34, 35 y 36 de la misma manzana; ORIENTE: Con el lote No. 48 de la misma manzana y OCCIDENTE: Con el lote No. 45 de la misma manzana.

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

La vigencia del contrato inicialmente se pactó por doce meses, que comenzaron a regir el 01 de diciembre de 2022.

El demandado incurrió en mora del pago de los cánones de los meses de junio a noviembre de 2023 y de las cuotas de administración desde julio a noviembre de 2023.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 4924 del 12/12/2023, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación del demandado quedó surtida el 16/01/2024, según constancia de entrega de MENSAJE DE DATOS CORREO ELECTRONICO. 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 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. 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"**.

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 los meses de junio a noviembre 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 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 aparece 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 01/12/2022, por un año, prorrogable; que el canon mensual era al principio de \$1.200.000,00, y que el término para cancelar los cinco primeros días de cada periodo mensual.

La demandante indica que el demandado no canceló de manera oportuna los cánones de junio a noviembre de 2023.

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:

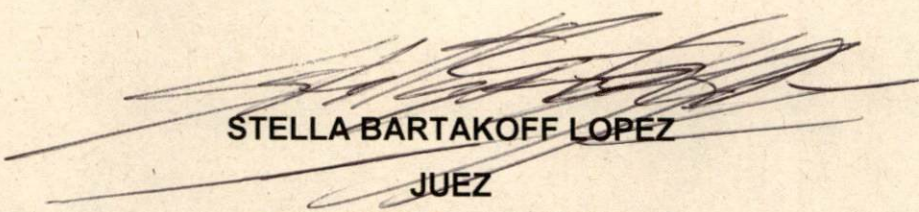
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad BIENES RACINES S.A.S., identificada con NIT. 900818418-1, representada legalmente por DAVID RACINES FRANCO, en calidad de arrendadora y el señor FRANCISCO JOSE MONCALEANO MOLINA, identificado con C.C. No. 94.447.676, como arrendatario, sobre el inmueble apartamento D 103, Edificio D, CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE CHICALA, ubicado en la calle 12 Oeste No. 54-130 de la ciudad de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado FRANCISCO JOSE MONCALEANO MOLINA, identificado con C.C. No. 94.447.676, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, apartamento D 103, Edificio D, CONJUNTO MULTIFAMILIAR ALTOS DE CHICALA, ubicado en la calle 12 Oeste No. 54-130 de la ciudad de Cali, a la demandante sociedad BIENES RACINES S.A.S., identificada con NIT. 900818418-1, representada legalmente por DAVID RACINES FRANCO, identificado con C.C. No. 1.144.034.880, 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 \$1.300.000,00. Mcte., de conformidad con el Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, 07 DE FEBRERO DE 2024

En Estado No. 020 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario