



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veinticinco (25) de abril del dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA No. 151

Radicado: 76001-40-03-019-2024-00190-00
Tipo de Asunto: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
MINIMA CUANTIA
Demandante: GESTION EMPRESARIAL Y DE CORREOS
ESPECIALIZADOS GESCORES S.A.S.
Demandado: **GLADYS DE LAS MERCEDES IBARRA URREGO**

Vista constancia secretarial obrante en el No. 007 del expediente digital, dando cuenta de la notificación efectiva de la demanda a la demandada GLADYS DE LAS MERCEDES IBARRA URREGO, a través de correo electrónico: ibarrahurregogladysdelasmerced@gmail.com, remitido por la empresa AM MENSAJES SAS, quien deja vencer en silencio el término legal para contestar 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 en el pago de los cánones de arrendamiento; que se ordene a la demandada restituir el inmueble arrendado y se condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La sociedad ALVECO INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 900997633-5, a través de su representante legal, Dora Milena Pérez Martínez, en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento, el 25/04/2023, con la señora Gladys de las Mercedes Ibarra Urrego, identificada con C.C. No. 42.423.359, en calidad de arrendataria.

El contrato recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 72 F No. 8N-10 Apartamento 301, Barrio FLORALIA de la ciudad de Cali.

El contrato estableció como fecha de inicio el 25/04/2023, por el término inicial de seis meses, canon mensual de \$650.000,00 M/cte., a pagar los cinco primeros días de cada periodo.

La demandada incurrió en mora desde el 01/09/2023 y adeuda los cánones de septiembre de 2023 a febrero de 2024.

El contrato de arrendamiento fue cedido por la sociedad ALVECO INMOBILIARIA SAS a GESTION EMPRESARIAL Y DE CORREOS ESPECIALIZADOS GESCORES SAS, identificada con NIT. 900345001-3, cesión que se le notificó a la arrendataria el 26/08/2023, a través de correo electrónico por la empresa Servientrega.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto No. 669 del 23/02/2024, ordenando la notificación a la parte demandada.

La notificación de la demandada quedó surtida el 02/04/2024, según constancia de entrega de MENSAJE DE DATOS CORREO ELECTRONICO (números 006 y 007 del expediente digital). La demandada dentro de los términos legales, o sea, desde el 03/04/2024 al 16/04/2024, 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 septiembre de 2023 y hasta febrero de 2024, 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 apareja 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 25/04/2023, por seis meses prorrogables; que el canon mensual pactado corresponde a la suma de \$650.000,00, que la arrendataria debía cancelar los cinco primeros días de cada periodo mensual.

En la cláusula Decima Novena se estipula la cesión de los derechos y en el párrafo se indica textualmente: “Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión”.

En el párrafo de la cláusula Vigésima Segunda se establece: “Los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de

cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de las respectivas firmas”

Con la demanda se aporta el contrato de cesión y comunicación escrita del mismo a la arrendataria.

La demandante indica que la demandada no ha cancelado los cánones de septiembre de 2023 a febrero de 2024.

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 sociedad cesionaria de la sociedad 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 GESTION EMPRESARIAL Y DE CORREOS ESPECIALIZADOS GESCORES SAS, identificada con NIT. 900345001, representada legalmente por JACQUELINE ERAZO URBANO, identificada con C.C. No. 29.177.438, en calidad de cesionaria arrendadora y GLADYS DE LAS MERCEDES IBARRA URREGO, identificada con C.C. No. 42.423.359, como arrendataria, del inmueble ubicado en la Calle 72F No. 8N-10, Apartamento 301, Barrio FLORALIA de la ciudad de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada GLADYS DE LAS MERCEDES IBARRA URREGO, identificada con C.C. No. 42.423.359, **RESTITUIR** el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la Calle 72F No. 8N-10, Apartamento 301, Barrio FLORALIA de la ciudad de Cali, a la demandante GESTION EMPRESARIAL Y DE CORREOS ESPECIALIZADOS GESCORES SAS, identificada con NIT. 900345001, representada legalmente por JACQUELINE ERAZO URBANO, identificada con C.C. No. 29.177.438, en calidad de cesionaria arrendadora, 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.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, **26 DE ABRIL DE 2024**

En Estado No. **067** se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario