

SECRETARIA: A Despacho de la Juez pasa el asunto de autos informándole, que el juzgado 15 civil del circuito en sede de tutela amparó el derecho al debido proceso, y ordena proferir nueva decisión. Sírvase proveer. Cali, 6 de julio de 2020.

MARIA LORENA QUINTERO ARCILA
Secretaria.

AUTO SUSTANCIACIÓN.
(Radicación: 2016-00270-00)

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Santiago de Cali, seis (6) de julio de dos mil veinte (2020)

Dentro del proceso EJECUTIVO instaurado por MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO contra LIZBETH JULIETTE JIMENEZ OROZCO y otras, el superior jerárquico ha ordenado proferir nuevamente fallo por lo que a ello se procede en providencia paralela.

En consecuencia este Despacho,

DISPONE:

PRIMERO: OBEDEZCASE Y CUMPLASE lo resuelto por el superior.

SEGUNDO: Díctese nuevamente la sentencia respectiva.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ.

Ejecutivo.
ega

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL	
En Estado No. <u>46</u>	de hoy se notifica a las partes el
auto anterior.	Fecha: <u>8-7-2020</u>
Secretaria	

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI VALLE

Sentencia de Única Instancia No.116.
Radicación 760014003019-2016-00270-00.

Santiago de Cali, seis (6) de julio de dos mil veinte (2020)

Vuelve a despacho para dictar nuevamente la sentencia anticipada dentro del proceso EJECUTIVO instaurado por MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO identificado con CC.16.750.167, por intermedio de apoderada judicial en contra de LIZBETH JULIETTE JIMENEZ OROZCO, ALBA ISABEL OROZCO LOPEZ, y ROSA ELENA DIAZ VILLARREAL mayores de edad, identificadas con cédula de ciudadanía Nos.1.144.051.144, 31.422.493, y 31.840.429 de conformidad con lo resuelto en sede constitucional por la Juez 15 Civil del Circuito de Cali en sentencia de tutela sin número, fechada 26 de mayo de 2020.

II. ANTECEDENTES.

Hechos.

El demandante a través de su apoderada judicial, expuso los hechos que a continuación se resumen:

*Que el señor MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO, el día 8 de agosto de 2011 celebró contrato de arrendamiento con las señoras LIZBETH JULIETTE JIMENEZ OROZCO, ALBA ISABEL OROZCO LOPEZ, y ROSA ELENA DIAZ VILLARREAL, sobre el inmueble ubicado en la calle 4 Oeste No.35-50 apto.201 del barrio San Fernando de esta ciudad de Cali.

*Que se acordó un canon de arrendamiento mensual por valor de \$600.000=, pagadero dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

*Que las demandadas incumplieron el contrato, desocupando el inmueble el día 14 de mayo de 2012, y quedaron adeudando el canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el 9 de abril y el 8 de mayo de 2012 por valor de \$600.00=; servicios públicos causados por el periodo comprendido entre el 28 de marzo al 27 de abril de 2012 por valor de \$642.971=; servicios públicos de agua, energía y alcantarillado causados por el periodo del 28 de abril al 14 de mayo de 2012 por valor de \$47.315=; y en consecuencia al incumplimiento deberán pagar la cláusula penal correspondiente a 2 cánones de arrendamiento, es decir, \$1.200.000=.

Pretensiones.

Con la interposición de la demanda se pretende el pago de los siguientes conceptos:

- 1.- \$600.000= de canon de arrendamiento comprendido entre el 9 de abril y el 8 de mayo de 2012.
- 2.- \$120.000= canon de arrendamiento comprendido entre el 9 y el 14 de mayo de 2012.
- 3.- \$1.200.000= clausula penal por incumplimiento.
- 4.- \$642.971= servicios públicos causados por el periodo comprendido entre el 28 de marzo al 27 de abril de 2012.
- 5.- \$47.315= servicios públicos de agua, energía y alcantarillado causados por el periodo del 28 de abril al 14 de mayo de 2012.

III. ACTUACIÓN PROCESAL.

En virtud a que la demanda cumplía con las formalidades legales, se libró orden de pago mediante auto interlocutorio No.1116 calendado 12 de mayo de 2016 (folio 13).

En razón a que no fue posible notificar de manera personal al demandado de la referida orden de pago, esta le fue notificada por conducto de curador ad litem, previo emplazamiento legal el día 6 de agosto de 2019, según consta en acta secretarial obrante a folio 56 de éste cuaderno; quien mediante escrito presentado en término oportuno propuso la excepción denominada "*Improcedencia de la ejecución por haberse extinguido el crédito en virtud de la prescripción de la acción ejecutiva*".

Mediante auto interlocutorio 2479 fechado 6 de septiembre de 2019, se dio traslado a la parte actora por el término de 10 días, recorriendo mediante escrito en término oportuno.

En este trámite como no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver y cumplido con lo dispuesto en el artículo 280 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia a efectos de desatar de fondo el presente asunto, y como ya se indicó, en cumplimiento a lo resuelto por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad en sentencia de tutela sin número calendada 26 de mayo de 2020.

IV. CONSIDERACIONES.

Encontrados estructurados los presupuestos procesales en este litigio, y la legitimación en causa, se estudiará someramente lo concerniente al mérito ejecutivo del título en aras de la brevedad y se entrará inmediatamente a analizar el ataque planteado.

En este punto es preciso considerar que con arreglo al artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse todas las obligaciones claras, expresas y exigibles, que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante, y que constituyan plena prueba en su contra, o que emanen de ciertas providencias.

En el caso materia de examen, la parte demandante presentó como título base para demandar, un contrato de arrendamiento visible a folios del 4 al 6 del

cuaderno principal, suscrito por las demandadas y mediante el cual se obligaron a cancelar cánones de arrendamiento mensuales a favor del demandante.

Revisado el título en cita, encuentra el despacho que dicho documento, de conformidad con el inciso segundo del artículo 244 del Código General del Proceso, se presume auténtico, regla que guarda relación con lo preceptuado en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, el que además contiene la mención del derecho que en él se incorpora y la firma de quien lo crea.

Dicho documento tiene respaldo legal en el artículo 14 de la Ley 820 de fecha 10 de julio de 2003, el cual señala:

“Artículo 14. Exigibilidad. *Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.*” (hoy, Código General del Proceso).

Ahora bien, un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Bien, estatuye el artículo 278 del Código General del Proceso, que se debe dictar sentencia anticipada en el siguiente evento, entre otros, ...“2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*”

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, y la excepción propuesta por el curador ad-litem, que denominó *“Improcedencia de la ejecución por haberse extinguido el crédito en virtud de la prescripción de la acción ejecutiva”*, este Despacho procede a su análisis a partir de los fundamentos expuestos por el excepcionante en el escrito obrante a folios del 60 al 62 del primer cuaderno.

Arguye el excepcionante, que no es cierto la exigibilidad de las obligaciones que expone la parte actora en su libelo, por cuanto a la fecha en que se notificó a la parte demandada, ya habían prescrito las obligaciones, pues la demanda se presentó en mayo de 2016, y la notificación a los demandados se realizó en agosto de 2019; las obligaciones datan del año 2012. Lo que pretende el curador ad litem, es que se tenga en cuenta lo estatuido en el artículo 94 del Código General del Proceso.

Bien, la prescripción como institución de manifiesta trascendencia en el ámbito jurídico, ha tenido habitualmente dos implicaciones: de un lado ha significado un modo de adquirir el dominio por el paso del tiempo (adquisitiva), y del otro, se ha constituido en un modo de extinguir la acción (entendida como acceso a la jurisdicción), cuando con el transcurso del tiempo no se ha ejercido oportunamente la actividad procesal que permita hacer exigible un derecho ante los jueces.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil, en sentencia de noviembre 8 de 1999, expediente 6185, MP. Jorge Santos Ballesteros- ha reconocido que: *“El fin de la prescripción es tener extinguido un derecho que, por no haberse ejercitado, se puede presumir que el titular lo ha*

abandonado; (...) Por ello en la prescripción se tiene en cuenta la razón subjetiva del no ejercicio, o sea la negligencia real o supuesta del titular;...”

Esta figura crea una verdadera carga procesal, en tanto que establece una conducta facultativa para el demandante de presentar su acción en el término que le concede la ley, so pena de perder su derecho. Su falta de ejecución genera consecuencias negativas para éste, que en principio resultan válidas pues es su propia negligencia la que finalmente permite o conlleva la pérdida del derecho. De allí que si el titular no acude a la jurisdicción en el tiempo previsto por las normas procesales para hacerlo exigible ante los jueces, por no ejercer oportunamente su potestad dispositiva, puede correr el riesgo serio de no poder reclamar su derecho por vía procesal e incluso de perderlo de manera definitiva.

Ahora bien, una característica de la prescripción es que el Juez no puede reconocerla de oficio (art. 282 del C.G.P.), sino que tiene que ser alegada por el demandado como excepción. Sin embargo, el demandado puede no presentar la excepción correspondiente y en consecuencia, el proceso logra continuar normalmente bajo el ejercicio de la acción generada por el demandante. La otra posibilidad procesal frente a ella, es que el demandado alegue la prescripción correspondiente, -lo que ocurre en la mayoría de los casos-, evento en el cual la exigibilidad del derecho sustancial por vía jurisdiccional resulta improcedente y así lo debe considerar el juez de la causa.

Así las cosas, se desprende del contenido de los hechos que fundamentan las pretensiones de la demanda, que la parte demandada adeuda el canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 9 de abril y el 8 de mayo de 2012, entre el 9 y el 14 de mayo de 2012, clausula penal por incumplimiento, servicios públicos por el periodo comprendido entre el 28 de marzo y el 27 de abril de 2012, y servicios públicos por el periodo del 28 de abril al 14 de mayo de 2012; debiendo haberse presentado la demanda en contra de las deudoras para su ejecución en el mes de mayo de 2017, sin embargo la demanda fue presentada a reparto para su ejecución, el 4 de mayo de 2016, es decir un (1) año antes del término de los 5 años para incoar la acción ejecutiva.

No obstante lo anterior en aras de interrumpir la caducidad de la acción, el mandamiento de pago librado en contra de las señoras LIZBETH JULIETTE JIMENEZ OROZCO, ALBA ISABEL OROZCO LOPEZ, y ROSA ELENA DIAZ VILLARREAL mediante auto de calenda 12 de mayo de 2016 notificado por estado al demandante el 16 de mayo de 2016; debió ser notificado a la parte demandada antes del **16 de mayo de 2017**, y fue notificado por medio de curador el día **6 de agosto de 2019**, es decir 3 años y casi 3 meses después.

Prescribir es finiquitar, extinguir un derecho, en Colombia no hay derechos imprescriptibles. El Derecho puede morir, acabar, y cuando así ocurre, la excepción de prescripción está llamada a prosperar.

Por lo anterior se concluye, que está llamada a prosperar la excepción propuesta denominada *“Improcedencia de la ejecución por haberse extinguido el crédito en virtud de la prescripción de la acción ejecutiva”* y en consecuencia deberá darse aplicación al artículo 443 num. 3 del Código General del Proceso, para disponer la terminación del proceso, levantar las medidas cautelares, y condenar en costas.

Sin más consideraciones.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SANTIAGO DE CALI -- VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

V. RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR PROBADA** la excepción denominada IMPROCEDENCIA DE LA EJECUCIÓN POR HABERSE EXTINGUIDO EL CRÉDITO EN VIRTUD DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA, propuesta por el curador ad-litem de las demandadas, conforme las razones expuestas.

SEGUNDO: En consecuencia **DECLARAR TERMINADO** el presente proceso EJECUTIVO instaurado por el señor MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO contra las señoras LIZBETH JULIETTE JIMENEZ OROZCO, ALBA ISABEL OROZCO LOPEZ, y ROSA ELENA DIAZ VILLARREAL.

TERCERO: **CANCELAR** las medidas de embargo que fueron decretadas. Líbrense los oficios respectivos.

CUARTO: **FÍJESE** como **AGENCIAS EN DERECHO** la suma de **\$157.000=** m/cte., a cargo de la parte demandante, señor MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO CC.16.750.167, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de este proveído (artículo 366 numeral 2 del Código General del Proceso).

QUINTO: **CONDENAR** en costas a la parte demandante, señor MANUEL ALBERTO HURTADO PERDOMO CC.16.750.167. Líquidense por secretaría, conforme lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código General del Proceso.

SEXTO: **ARCHIVARSE** el presente proceso, previa cancelación de su radicación.

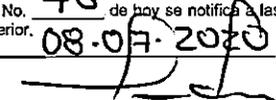
~~NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE~~

STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ.

Ejecutivo
ega.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL

En Estado No. 46 de hoy se notificó a las partes el auto anterior. Fecha: 08-07-2020


Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA Nro. 117

Radicación 2019-754

CALI, julio seis de dos mil veinte

Decídase sobre la demanda abreviada de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC, actuando a través de apoderada judicial, en contra de MARIA GLORIA DELGADO RAMIREZ.

PRETENSIONES

Se declare Judicialmente Terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre las partes por incumplimiento en el pago de los cánones.

FUNDAMENTOS FACTICOS

El demandante CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC., suscribió contrato de arrendamiento de fecha 16 de julio del 2019 con la demandada, sobre el inmueble ubicado en la Calle 5 Oeste 3B-136 Edificio RESERVA DEL PEÑON P.H., apartamento 206, de esta ciudad, se fijó como canon mensual la suma de \$937.794,00, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, por el término de 12 meses a partir del 01/02/2017 al 31/01/2018.

Se acordó igualmente la suma de 262.206,00 por cuota de administración pagadera los cinco primeros días de cada mes.

La demandada adeuda los cánones desde el mes de abril de 2019 hasta julio de 2019.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 28/08/2019, se ordenó la notificación a la demandada.

La demandada fue notificada del auto admisorio, por aviso el día 31 de enero del 2019, como consta a folio 35, quien dentro del término no propuso excepciones de ninguna naturaleza.

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 384 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso

verbal, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, quienes son mayores de edad.

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 original.

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 causal esgrimida por la parte demandante, es LA MORA en el pago de los cánones de arrendamiento.

Al respecto dijo la C. S. 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 íntegra, 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."

El inciso 1º del Artículo 2000 del C. Civil dispone entre las obligaciones del arrendatario, la de pagar el canon, precio o renta, pago éste que se realizara en el periodo dispuesto por el Artículo 2002 íbidem, reafirmado por el Artículo 9º de la Ley 820 de 2003, que para el caso es el establecido por las partes en la cláusula Segunda del contrato, o sea "dentro de los primeros días en que principie cada periodo mensual, por anticipado al arrendador o a su orden" (folio 2).

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.

Hemos dicho que la regla general para que se presente la mora, según el Artículo 1608 del C. C., es el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales en la forma pactada, esto es lo que conocemos como mora automática sin necesidad de reconvención al deudor en virtud de la derogatoria del Artículo 2035, y la renuncia de las arrendatarias demandadas a los requerimientos, reconvenciones y desahucios, bastando el vencimiento del término estipulado para el pago y la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, pactado donde los arrendatarios facultan al actor para exigir la restitución del inmueble, ante el incumplimiento aún de una o varias de las obligaciones a su cargo, pese lo cual y siendo conocedoras de tal advertencia omiten cancelar el canon que aquí se demanda.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL 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 las partes CONTINENTAL DE BIENES S.A.S., como arrendador y la señora MARIA GLORIA DELGADO RAMIREZ, como arrendataria del inmueble descrito en esta providencia.

SEGUNDO: ORDÉNASE a la demandada MARIA GLORIA DELGADO RAMIREZ, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

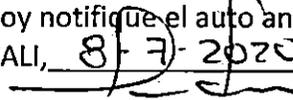
TERCERO: Costas del proceso a cargo de la parte demandada. Tásense.

CUARTO. FIJESE como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$877.803,00. 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 CUMPLASE,



STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL
DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. 46 de
hoy notifique el auto anterior.
CALI, 8-7-2020

La Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA Nro. 118

Radicación 2019-823

CALI, julio seis de dos mil veinte

Decídase sobre la demanda abreviada de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por MURGUEITIO INMUEBLES S.A.S., actuando a través de apoderada judicial, en contra de FRACTAL GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

PRETENSIONES

Se declare Judicialmente Terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado entre las partes por la causal contemplada en el art. 22, numeral 8, literal d) de la ley 820 de 2003, en concordancia con el art. 23 ibídem.

FUNDAMENTOS FACTICOS

El demandante MURGUEITIO INMUEBLES S.A.S., suscribió contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del 2015 con la demandada FRACTAL GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., sobre el inmueble ubicado en la Carrera 57 No. 4-49, Apartamento 301, EDIFICIO ATALANTA, de esta ciudad, se fijó como canon mensual la suma de \$636.000,00, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, por el término de 12 meses a partir del 01/08/2015 al 31/07/2016.

TRÁMITE

La demanda fue admitida por auto del 03/09/2019, se aclaró mediante auto del 18/09/2019 y se ordenó la notificación a la demandada:

La demandada fue notificada del auto admisorio, por aviso el día 30 de enero del 2020, como consta a folio 51, quien dentro del término no propuso excepciones de ninguna naturaleza.

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 384 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso

verbal, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, quienes son personas jurídicas.

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 original.

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 causal esgrimida por la parte demandante, es la contemplada en el art. 22, numeral 8, literal d) de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el art. 23 ibídem, o sea, "la plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento (...) Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el art. 23 de esta ley".

El arrendador envió comunicación el 29/04/2019, al arrendatario de su intención de no prorrogar el contrato y de que debía restituir el inmueble el 31/07/2019, la cual fue recibida en portería del Edificio el mismo día y por correo electrónico.

Al respecto dijo la C. S. 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 íntegra, 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."

Cumplido por el arrendador los requisitos para exigir de manera unilateral el inmueble, que son los señalados en las normas antes indicadas, art. 22, numeral 8, literal d) de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el art. 23 ibídem, como la parte demandada, no hace pronunciamiento alguno en su defensa, se ordenará la terminación del contrato y por ende la restitución del inmueble al arrendador.

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.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL 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 las partes MURGUEITTO INMUEBLES S.A.S., como arrendador y FRACTAL GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S, como arrendataria del inmueble descrito en esta providencia.

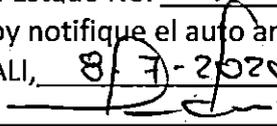
SEGUNDO: ORDÉNASE a la demandada FRACTAL GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes detallado, a MURGUEITTO INMUEBLES S.A.S., dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: Costas del proceso a cargo de la parte demandada. Tásense.

CUARTO. FIJESE como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$877.803,00. 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, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. <u>46</u> de hoy notifique el auto anterior.
CALI, <u>8-7-2020</u>

La Secretaria