

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI  
SENTENCIA Nro. 246

Radicación 2020-00761  
Cali, septiembre veintitrés de dos mil veintiuno

Decídase sobre la demanda **DECLARATIVA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA** propuesta por **INMOBILIARIA WYD S.A.S.**, NIT. 901198824-0, representada legalmente por el señor WILLIAM VELASQUEZ BEDOYA, identificado con C.C. No. 16.400.677, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **ANDRES FELIPE VARONA ARAUJO**, identificado con C.C. No. 1.144.031.255 y **NELSY MARIBEL ARAUJO AGREDO**, identificada con C.C. No. 34.547.288.

**PRETENSIONES**

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por incumplimiento en el pago de la renta y se ordene la restitución del inmueble debidamente descrito en la demanda e igualmente, se condene en costas.

**FUNDAMENTOS FACTICOS**

El 13/07/2020, se suscribió contrato de arrendamiento entre la demandante, en calidad de arrendadora y los demandados, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 47 No. 3N-44, Barrio Vipasa, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran referidos en el contrato y en tal virtud desde esa fecha y por el término inicial de dos años, con un canon de \$1.400.000,00, incluido el IVA.

Los demandados no han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020.

**TRAMITE**

Admitida la demanda por Auto Interlocutorio No. 2440 del 15/12/2020, se ordenó la notificación y traslado de los demandados en la forma prevista en el los arts. 291 y 292 del CGP. Providencia de la que se notificaron los demandados por Aviso, según constancia obrante a folios 29, en relación con la señora NELSY MARIBEL ARAUJO AGREDO y 33, con respecto al señor ANDRÉS FELIPE VARONA ARAUJO, quienes dejaron vencer en silencio el traslado.

Se decide entonces, 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 copia, debido a la situación de pandemia por COVID 19 y ajustándose a las directrices del Decreto 806 del 04/06/2020, del Ministerio de Justicia y del Derecho.

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 trácto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el período de arrendamiento pactado.

Reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para actuar y comparecer a juicio, competencia del juez, ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito.

La parte demandante presentó la copia del contrato de arrendamiento. Solicita que se declare judicialmente terminado, en virtud de que los arrendatarios del inmueble, no han cumplido con el pago del canon de arrendamiento, adeudando los cánones desde el mes de agosto del 2020 y hasta la presentación de la demanda.

Al respecto ha dicho en varias oportunidades la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, desde junio de 1963 que: *"...es principio general del 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, como en el caso presente, de conformidad con la ley de arrendamientos, 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, la terminación del contrato.

En el caso a decidir, encontramos que los arrendatarios no han cumplido con el pago del canon de arrendamiento.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **INMOBILIARIA WYD S.A.S.**, NIT. 901198824-0, representada legalmente por el señor WILLIAM VELASQUEZ BEDOYA, identificado con C.C. No. 16.400.677 con los

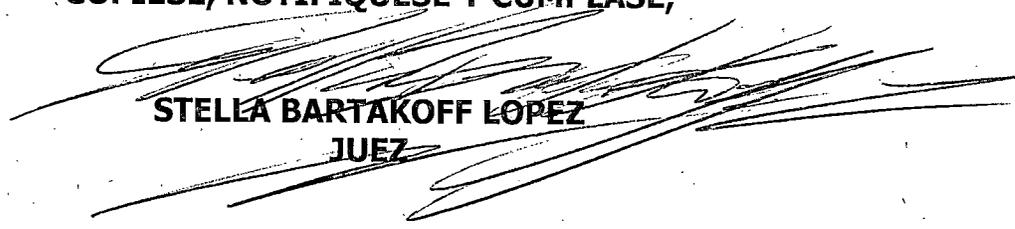
señores **ANDRES FELIPE VARONA ARAUJO**, identificado con C.C. No. 1.144.031.255 y **NELSY MARIBEL ARAUJO AGREDO**, identificada con C.C. No. 34.547.288.

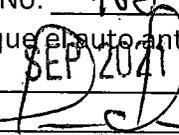
**SEGUNDO: ORDENASE** a los señores **ANDRES FELIPE VARONA ARAUJO**, identificado con C.C. No. 1.144.031.255 y **NELSY MARIBEL ARAUJO AGREDO**, identificada con C.C. No. 34.547.288, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la Calle 47 No. 3N-44, Barrio Vipasa, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran referidos en el contrato; a la **INMOBILIARIA WYD S.A.S.**, representada legalmente por **WILLIAM VELSQUEZ BEDOYA**, identificado con C.C. No. 16.400.677, 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 \$908.526,00. 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 LOPEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL  
DE CALI  
SECRETARIA  
En Estado No. 168 de  
hoy notifique el auto anterior.  
CALI, 24 SEP 2021  
  
La Secretaria