

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
SENTENCIA Nro. 289

Radicación 2021-00343
Cali, noviembre tres de dos mil veintiuno

Decídase sobre la demanda **DECLARATIVA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA** propuesta por **INMOBILIARIA COMVIVIENDA CALI S.A.S.**, NIT. 900267249-8, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE ORTEGON GARZON**, identificado con C.C. No. 79.130.094, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **WILSON CARVAJAL MAYOR**, identificado con C.C. No. 6.229.063.

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 28/07/2015, se suscribió contrato de arrendamiento entre la demandante, en calidad de arrendadora y el demandado, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 23 A # 101D-06, Barrio COMPARTIR, 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 un año que se cuentan a partir del 01/08/2015 al 31/07/2016, con un canon de \$350.000,00.

El contrato se renovó por varios periodos anuales hasta el 31/07/2021, con un canon mensual de \$412.000,00, para el último año del 01/08/2020 al 31/07/2021.

Los demandados no han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2020, por valor de \$322.780,00.

TRAMITE

Admitida la demanda por Auto Interlocutorio No. 1347 del 12/05/2021, se ordenó la notificación y traslado del demandado en la forma prevista en el los arts. 291 y 292 del CGP y/o Decreto 806/2020. Providencia de la que se notificó el demandado por correo electrónico, según constancia obrante a folio 12 vto., quien dejó 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 tracto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el periodo 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 el arrendatario del inmueble, no ha cumplido con el pago del canon de arrendamiento, adeudando los cánones desde el mes de mayo 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 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"*.

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 aparea una sanción civil, la terminación del contrato.

En el caso a decidir, encontramos que el arrendatario no ha 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 COMVIVIENDA CALI S.A.S.**, NIT. 900267249-8, representada legalmente por el señor CARLOS ENRIQUE ORTEGÓN GARZÓN, identificado con

C.C. No. 79.130.094, con el señor **WILSON CARVAJAL MAYOR**, identificado con C.C. No. 6.229.063.

SEGUNDO: ORDENASE al señor WILSON CARVAJAL MAYOR, identificado con C.C. No. 6.229.063, restituir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento ubicado en la Carrera 23 A # 101D-06, Barrio COMPARTIR, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, cuyos linderos se encuentran referidos en el contrato, a la **INMOBILIARIA COMVIVIENDA S.A.S.**, representada legalmente por el señor CARLOS ENRIQUE ORTEGON GARZON, identificado con C.C. No. 79.130.094, 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, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL
DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. 195 de
hoy notifique el auto anterior.
CALI, 4 NOV 2021
La Secretaria