

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, Tres (03) de Junio de dos Mil Veinte (2.020)

Sentencia No. 017

DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC
DEMANDADO: SEBASTIAN GRAFFE JIMENEZ
PROCESO: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE
INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN: 2019-01187-00

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso **VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC**, antes **BIENCO S.A. Inc**, sociedad legalmente constituida y vecina de esta ciudad, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de **SEBASTIAN GRAFFE JIMENEZ**.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

Mediante apoderada judicial, la sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC** demandó al señor **SEBASTIAN GRAFFE JIMENEZ**, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal Sumario, las siguientes declaraciones:

Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las hoy partes, sobre un inmueble destinado a vivienda, ubicado en la Calle 33 B Norte Avenida 2B N-83, Apartamento 204 Bloque F Conjunto Residencial Girasoles de la Flora de esta ciudad, por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de la anterior declaración, se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario, condenándose en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

Por último, si la parte no restituye el inmueble dentro del término de ejecutoria de

la sentencia, solicita se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Mediante contrato suscrito el 13 de julio del 2.017, la parte demandante entregó al demandado un inmueble destinado para vivienda. Los linderos del bien se encuentran descritos en el cuerpo de la demanda y el contrato de arrendamiento.

2° El término de duración pactado fue de un año, que corrió desde el primero de agosto del 2.017, hasta el 31 de julio del 2.018, término prorrogado por aquiescencia de las partes; el canon de arrendamiento se pactó inicialmente en la suma de \$618.000 mensuales, pagadero los primeros cinco (05) días de cada mes.

3° A la presentación de la demanda, el arrendatario adeuda los cánones causados desde el mes de septiembre del 2019, así como las cuotas de administración desde la misma fecha. Del contrato arrojado se puede establecer que el extremo pasivo renunció a los requerimientos para ser constituidos en mora.

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 15 de enero del 2.020, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 10 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado por aviso conforme al artículo 292 del C.G.P., el día 28 de enero del 2.020, enviado a la dirección del inmueble arrendado.

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado en copia autentica (folios 14 a 17 del plenario), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración causadas desde el mes de septiembre del 2019.

La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 13 de julio del 2017, vigente desde el día 1 de agosto del 2017, celebrado entre **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC**, antes **BIENCO S.A. Inc**, como arrendador, y **SEBASTIAN GRAFFE JIMENEZ** como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; si no lo hiciera voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En éste último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para el efecto.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y líquidense por la

secretaría del Juzgado

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$750.000.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO
JUEZ

La presente providencia se notifica por anotación en Estado No. **33** fijado hoy **4 de junio del 2020**.

En constancia de lo anterior,

PEDRO WILSON ÁLVAREZ B.
Secretario