



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, 2 de mayo de 2024

SENTENCIA No. 150

RADICACIÓN:	760014003015-2024-00164-00
PROCESO:	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	JUAN PABLO GARCÍA MARTINEZ
DEMANDADO:	KENDRICK SOLIS VIVEROS
ASUNTO	DECLARAR TERMINADO CONTRATO

Agotado el trámite de la instancia y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, quien no contesta la demanda ni formula excepciones, conforme a lo dispuesto en el art. 384 No 3 del CGP, se procede a dictar sentencia.

ANTECEDENTES

1.- El demandante JUAN PABLO GARCÍA MARTINEZ, a través de apoderado judicial, promovió demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado contra el señor KENDRICK SOLIS VIVEROS, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 98B #48-127, apartamento 625, torre 3, Unidad Residencial Santa Helena barrio Valle del Lili de la ciudad de Cali, con matrícula inmobiliaria No. 370-970285; por ello, solicitó se ordene la restitución del inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se ordene el pago de los canones y servicios públicos adeudados y se condene en costas de la instancia a la parte demandada.

Como fundamento de sus pretensiones manifiesta que entre el demandante JUAN PABLO GARCÍA MARTINEZ como parte arrendadora y el demandado KENDRICK SOLIS VIVEROS, en calidad de arrendatario, el 19 de enero de 2023, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 98B #48-127, apartamento 625, torre 3, Unidad Residencial Santa Helena barrio Valle del Lili de la ciudad de Cali, con matrícula inmobiliaria No. 370-970285. Que el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento la suma de (\$1.500.000). Aduce, que el arrendatario se encuentra en mora en el pago del mes de enero de 2024, a su vez también se encuentra en mora de pago de los servicios públicos municipales de los meses de diciembre 2023 y enero 2024 y los que se llegaren a causar en el futuro.

2.- La demanda fue admitida por auto No. 673 del 7 de marzo de 2024, disponiendo la notificación de la parte demandada, la cual se surtió por aviso en los términos de los artículos 291 y 292 del CGP, quien guardó silencio y no se puso a la demanda ni propuso excepciones, por ello en los términos de que trata el # 3 del art. 384 del CGP es dable proferir sentencia, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1.- Observados los presupuestos jurídico-procesales para la correcta conformación del litigio esto es, demanda en forma, capacidad de las partes para obligarse y comparecer al proceso y competencia del juzgador para resolver de fondo la cuestión debatida, no se advierten causales de nulidad que puedan afectar la validez de lo actuado.

2.- Mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes, la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

3.- El proceso de restitución de bien inmueble arrendado es el proceso mediante el cual el arrendador solicita al arrendatario que le haga la entrega del bien inmueble, por tanto, de entrada, las pretensiones sobre el pago de los servicios públicos municipales de los meses de diciembre 2023 y enero 2024 adeudados, los canones de arrendamiento y la cláusula penal, esta es improcedente ya que esta pretensión se puede solicitar a través de un proceso ejecutivo y no es viable debatirla en el presente proceso porque entorpecería la funcionalidad del mismo, en consecuencia, este Juzgado se abstendrá de imponer el cumplimiento de la misma.

4.- En el presente asunto, se aportó con la demanda la prueba idónea de la existencia del contrato de arrendamiento de inmueble cuya terminación se pretende, el cual reúne los elementos de existencia y validez exigidos por la ley y el cual fue suscrito a favor de quien presentó la demanda de restitución pertinente.

A su vez, la parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda y dentro del término legal no se opuso a las pretensiones, por lo que no formuló argumentos tendientes a desvirtuar el incumplimiento que se le imputa, correspondiendo dar aplicación a lo establecido en el art. 384 Numeral 3 del Código General del Proceso.

Por estas sencillas pero contundentes razones el Juzgado Quince Civil Municipal de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre JUAN PABLO GARCÍA MARTINEZ, en calidad de arrendador y KENDRICK SOLIS VIVEROS, como arrendatario, respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 98B #48-127, apartamento 625, torre 3, Unidad Residencial Santa Helena barrio Valle del Lili de la ciudad de Cali, con matrícula inmobiliaria No. 370-970285.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada KENDRICK SOLIS VIVEROS, la restitución del bien inmueble mencionado en forma real y material, debidamente desocupado y de manera voluntaria dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, salvo que aquella ya se hubiere efectuado. Y en caso de incumplimiento en la entrega, se comisiona para tal fin a los Juzgados Civiles Municipales de Cali, de conocimiento exclusivo de despachos comisorios (Art. 26 Acuerdo PCSJA-REPARTO-, de conformidad con el artículo 38 del C.G.P., a quien se ordena librar despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Condenar en costas a la demandada. Por secretaría tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$1.300.000**

QUINTO: Archivar las diligencias una vez agotados los ritos secretariales.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LORENA DEL PILAR QUINTERO OROZCO
JUEZ**

Firmado Por:
Lorena Del Pilar Quintero Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 015 Oral
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 729207c6f3fe8b36ac6aeae76025587bdb8b9b2d734f5b700d9fa12342d0336b

Documento generado en 07/05/2024 03:23:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>