

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
CALI - VALLE
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Cali V, Ocho (8) De Noviembre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 57
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION
DTE: DIEGO MONTAÑO POVEDA
APD: CARLOS ARCESIO BENITEZ BERNAL
EMAIL: asistenciajuridica087@gmail.com
DDOS: DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ
MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA
RAD. 760014003028002022-00547-00

RESUMEN PROCESAL

OBJETO DE LA DECISIÓN: La finalidad de la presente decisión es fallar en única instancia, el proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía adelantado por el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA a través de apoderado judicial, en contra de los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, teniendo como base de la acción restitutiva el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre estos, por el no pago de los cánones que fueron pactados en dicho documento.

ANTECEDENTES Y TRÁMITE PROCESAL: El 5 de septiembre de 2022, el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA, a través de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 10 de marzo de 2016 y se ordene la restitución del inmueble arrendado, efectuando el lanzamiento si fuere el caso.

Posteriormente, este Juzgado procedió a inadmitir la demanda mediante auto de fecha 24 de octubre de 2022, el apoderado actor procedió a corregir los defectos que produjeron la inadmisión y por medio de auto No 1582 de fecha 17 de noviembre de 2022, se admite la presente demanda, en el cual se ordenó además de correr el traslado a la parte demandada por el término legal previsto en el artículo 391 del código general del proceso, se procediera a

notificar la existencia del proceso conforme los presupuestos legales vigentes, sentido en el cual procedería el apoderado de la parte demandante, toda vez que la parte pasiva, se notificó conforme los artículos 291 y 292 ibídem, quienes dentro del término de traslado para contestar la demanda, guardaron silencio al respecto.

HECHOS PROBADOS: En el presente proceso se encuentran establecidas y probadas las siguientes circunstancias fácticas:

PRIMERO: que el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA, en calidad de arrendador, celebró con los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, como arrendatarios, un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana por el término de 12 meses, contados a partir del 15 de marzo de 2016; cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$1.000.000 M/CTE, debiéndose efectuar por cada mes dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual, contrato que ha sido prorrogado hasta la fecha y con incremento actual en el canon por la suma de \$ 1.250.000. M/CTE.

SEGUNDO: El inmueble objeto de la pretensión restitutiva se encuentra ubicado carrera 117·# 11 A -96, Lote # 4 del Condominio Villas de Pance, ubicado en lote 16 C de la parcelación la Finca de Cali. Cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES NORTE: en extensión de 21.2 metros con la carrera 117 SUR: En extensión de 21.2 metros con el lote No 4 del condominio villas de pance. ORIENTE: en longitud de 36.4 metros con el lote No 17. OCCIDENTE: En longitud de 34.6 metros con el lote No 2 del condominio villas de pance.

TERCERO: los demandados DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, como arrendatarios, incumplieron el contrato de arrendamiento al no cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2021, realizando abonos que fueron aplicados a los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a octubre de 2021 y 750.000 mil pesos para el canon correspondiente al mes de noviembre de 2021, para un total en abonos (\$12.000.000.) m/cte. quedando en mora en los cánones de los meses de noviembre de 2021 hasta agosto 2022, para un total de 10 cánones de arrendamiento, por lo que el arrendador se vio obligado a presentar demanda, para entre otras, dar por terminado el contrato.

RELACION DE PRUEBAS: Las pruebas que sirven de fundamento a la presente providencia, las cuales fueron allegadas a la actuación en forma debida, legal y oportuna, según lo ordenado por el artículo 164 del Código General del Proceso, son:

-Copia del contrato de arrendamiento de para vivienda urbana, suscrito entre el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA, en calidad de arrendador, celebró con los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, como arrendatarios, suscrito con vigencia de 12 meses a partir del 15 de marzo de 2016.

-Poder conferido por el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA al Dr. CARLOS ARCESIO BENITEZ BERNAL.

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN DE LA INSTANCIA

Correspondió a este Dispensador de Justicia conocer por reparto, del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía adelantado por el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA, en contra de los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, por tanto, una vez agotado el trámite de ley, procede la instancia a verificar si se reúnen a cabalidad o no los requisitos establecidos en la ley para proferir la sentencia de rigor.

En este sentido sea lo primero afirmar, que éste administrador de justicia una vez realizó el estudio de la demanda que se atemperó a las exigencia legales, infiere que es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía, lugar de vecindad de los demandados y naturaleza del mismo, de otra parte se observa que los demás presupuestos procesales se han cumplido a cabalidad, lo que permite un pronunciamiento de fondo, sin vicios que afecten la validez de la actuación, hasta el momento histórico procesal que ha ocurrido.

En segundo lugar, el acopio probatorio fue allegado a la actuación con todas y cada una de las ritualidades exigidas por nuestra Carta Política y la ley procesal civil; en otros términos, las pruebas que sirven de sustento a esta providencia fueron aducidas al proceso respetando el principio de legalidad en la producción de la prueba, es fácil notar entonces que el acervo probatorio se produjo conforme a las reglas y oportunidades que traza la ley procesal, en este orden conceptualizado se puede afirmar, que el material probatorio reseñado pretéritamente, es legalmente válido.

En consecuencia lógica, este acopio probatorio legalmente válido debe generar en esta falladora, la convicción y certeza sobre la existencia del supuesto de hecho y las pretensiones invocadas por la parte actora, las cuales no son más que el convencimiento pleno del Juez sobre la existencia de un hecho con fundamento en las comprobaciones objetivas que así lo revelen; en otro sentido, el convencimiento no debe estar fundado en apreciaciones subjetivas del Juez, sino que debe ser tal, que si los hechos y pruebas sometidos a su conocimiento se propusiesen al juicio desinteresado de cualquier otro ciudadano racional, debiesen producir también en éste, la misma convicción que produjeron en el Juez.

Ahora bien, examinemos si las pruebas que sirven de sustento a esta providencia permiten formar ese juicio de certeza.

Dado que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana aportado con la demanda, constituye plena prueba de las obligaciones contraídas por los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, en calidad de arrendatarios, como de su incumplimiento, pues como ya se anotó previamente los demandados en el término de traslado no se opusieron a la demanda, no es difícil afirmar que existe plena correspondencia entre las pretensiones de la actora y el derecho objetivo, en otros términos, existe garantía de certeza en la demostración de los hechos que fundamentan el reconocimiento de los derechos sustanciales, por tanto, la parte demandante tiene el derecho pretendido, es decir que se dé por terminado el contrato y la demandada obligación correlativa, de restituir la cosa arrendada, entre otras.

Arrimamos a la anterior conclusión, puesto que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, reviste pleno valor probatorio de la voluntad de las partes, por tanto, existe certeza que la persona que lo suscribió es aquí demandado, en igual sentido, el documento allegado al proceso no fue tachado de falso por la persona contra la cual fue puesto a consideración, elementos que han permitido llevar a este administrador de justicia al grado de convicción suficiente para decidir sobre el asunto materia de controversia, en otros términos, del cotejo en sí del documento allegado al proceso y la conducta omisiva por parte del arrendatario hacen presumir de manera lógica que le asiste plena razón a la parte demandante.

De otra parte es bien conocido, que el contrato de arrendamiento de vivienda es un acuerdo de voluntades según el cual, el propietario del inmueble cede el derecho a usar y a disfrutar de la vivienda a otro, por un tiempo determinado y a cambio de una remuneración que sólo se pacta en dinero; así las cosas, no

es ajeno afirmar que los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son, en primer lugar, una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra; en segundo lugar, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar, precio que toma el nombre de canon cuando se paga periódicamente, y finalmente, es menester el consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, elementos que se desprenden con toda claridad del caso sub examine.

Conforme a lo expresado a lo largo de este proveído, podemos concluir entonces que en el momento en que las partes de este proceso suscribieron el precitado contrato, emergieron una serie de obligaciones recíprocas, entre ellas precisamente, la obligación del pago del canon dentro de los plazos estipulados por las partes, la cual dado su incumplimiento sustentó la presente demanda restitutiva, causal que para este Despacho se encuentra plenamente probada, toda vez que el no pago del canon alegado por la demandante es una negación indefinida, por tanto, quien estaba en una mejor condición para desvirtuar tal dicho eran los aquí demandados, pues con la sola presentación de los recibos de pago dejarían sin fundamento la demanda, sin embargo, como quiera que estos guardaron silencio en la oportunidad procesal correspondiente, permiten tener por cierto tal supuesto de facto, luego entonces, es del caso dar aplicación a lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, el cual a su tenor literal establece que:

"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza no solo sobre la existencia de los hechos sino además del mérito de las pretensiones, por tanto, el JUZGADO VEINTIOCHO 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 DE VIVIENDA URBANA celebrado entre el señor DIEGO MONTAÑO POVEDA en calidad de arrendador y los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA en calidad de arrendatarios y del cual se da fe en el documento aportado electrónicamente como base de la presente acción de Restitución de bien inmueble por mora., sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 117·# 11 A -96, Lote # 4 del Condominio Villas de Pance, ubicado en lote 16 C de la parcelación la Finca de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA y a todas aquellas personas que dependan o deriven derechos del bien inmueble determinado en el cuerpo de esta providencia, entregarlo debidamente desocupado, y de manera voluntaria, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, al demandante DIEGO MONTAÑO POVEDA o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de no entregar los señores DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA en el término concedido el inmueble objeto de esta acción, se COMISIONARÁ para la práctica de la diligencia DE ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, ubicado en la carrera 117·# 11 A -96, Lote # 4 del Condominio Villas de Pance, ubicado en lote 16 C de la parcelación la Finca de Cali, a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CALI con conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios (REPARTO), según Acuerdo No. PCSJA20-11650 del 28/10/2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura quien podrá delegar la función encomendada a quien corresponda, para lo cual por secretaría, se libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada DAVID ALEJADRO RIAÑO FERNANDEZ y MARIA FERNANDA GARNICA CASTAÑEDA, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

CUARTO: FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$ 1.050.000., Un Millón Cincuenta Mil pesos M/cte. las cuales se liquidan aplicando el Acuerdo PSAA16 -10554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, suma que será incluida en la respectiva liquidación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

En Estado No. 191 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 09 DE NOVIEMBRE DE 2023
AML

ANGELA MARIA LASSO
La secretaria