

RAMA JUDICIAL



CALI – VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, Siete (7) De Septiembre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 34
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION
DTE: JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE
APD: JULIANA RODAS BARRAGAN
EMAIL: rodasbarraganjuliana@gmail.com
DDO: DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ
RAD. 760014003028002022-00762-00

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 JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, en contra del señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, 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 25 de Noviembre de 2022, el demandante JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, a través de apoderada judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de octubre de 2015 y se ordene la restitución del inmueble arrendado, efectuando el lanzamiento si fuere el caso.

Posteriormente, este Juzgado procedió a admitir la presente demanda mediante auto interlocutorio No. 198 de fecha 1 de febrero de 2023, 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 notificarla de la existencia del proceso conforme los presupuestos legales vigentes, sentido en el cual procedería la parte demandante, toda vez que la parte pasiva, se notificó conforme los artículos 291 y 292 del C.G.P, quien dentro del término de traslado para contestar la demanda, guardó silencio al respecto.

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

PRIMERO: el señor JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, en calidad de arrendador, celebró con el señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, como arrendatario, un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana por el término de 12 meses, contados a partir del 1 de noviembre de 2019; cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$370.000 M/CTE, debiéndose efectuar por cada mes dentro de los tres (03) primeros días de cada periodo mensual.

SEGUNDO: El inmueble objeto de la pretensión restitutiva ubicado en la diagonal 65 # 33-60 APTO 503 torre E conjunto residencial portal de Sajonia, de la actual nomenclatura de Santiago de Cali, cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES NORTE: del punto A; al punto B3, en longitud de 70.23 metros con la futura diagonal 65; SUR: Del punto F1, al punto G, en longitud de 70.81 metros con la futura diagonal 66 ORIENTE: del punto B3, al punto F1, en longitud de 106.57 metros con lote B adjudicado a la sociedad promotora Farallones S.A; OCCIDENTE: del punto G al punto A, en longitud de 107.77 metros con la futura calle 33.

LINDEROS ESPECIALES: NORTE: del punto A; al punto B3, en longitud de 70.23 metros con la futura diagonal 65; SUR: Del punto F1, al punto G, en longitud de 70.81 metros con la futura diagonal 66 ORIENTE: del punto B3, al punto F1, en longitud de 106.57 metros con lote B adjudicado a la sociedad promotora Farallones S.A; OCCIDENTE: del punto G al punto A, en longitud de 107.77 metros con la futura calle 33; CENIT: +11.40 metros. Altura: 2.20 metros; NADIR: +9.20 metros.

TERCERO: El demandado DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, como arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento al no cancelar oportunamente el saldo del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2022, administración correspondiente al mes de octubre de 2022, canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2022, administración del mes de noviembre de 2022, 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 JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, en calidad de arrendador, celebró con el señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, como arrendatario, suscrito con vigencia de 12 meses a partir del 15 de octubre de 2019.

-Poder conferido por el señor JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE a la Dra. JULIANA RODAS BARRAGAN.

-Certificado de Existencia y Representación legal del señor JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

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 JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE, en contra del señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, 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 exigencias legales, infiere que es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía, lugar de vecindad del demandado 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 discurrido.

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 el señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, en calidad de arrendatario, como de su incumplimiento, pues como ya se anotó previamente el demandado en el término de traslado no se opuso 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 era el aquí demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago dejarían sin fundamento la demanda, sin embargo, como quiera que este guardo 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 JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE en calidad de arrendador y el señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ en calidad de arrendatario 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 diagonal 65 #

33-60 APTO 503 torre E conjunto residencial portal de Sajonia, de la actual nomenclatura de Santiago de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR al señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ 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 JHON LARRY CAICEDO AGUIRRE o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de no entregar el señor DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ 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 diagonal 65 # 33-60 APTO 503 torre E conjunto residencial portal de Sajonia, de la actual nomenclatura de Santiago 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 DANIEL FERNANDO ARAMENDIZ GALINDEZ, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

CUARTO: FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$ 70.000., Setenta 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 ORAL

SECRETARIA

En Estado No. **157** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **08 DE SEPTIEMBRE DE 2023.**

J.A.A.R

1.
ANGELA MARIA LASSO
La Secretaria