

RAMA JUDICIAL



CALI – VALLE

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Cali V, Dieciocho (18) De Septiembre De Dos Mil Veintitrés (2023).

PROVIDENCIA: SENTENCIA No 39
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION
DTE: SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S
APD: MAURICIO BERON VALLEJO
EMAIL: mauricioberonvallejo8@gmail.com
DDO: JUAN PABLO VEGA
RAD. 760014003028002023-00326-00

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 la sociedad SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S a través de apoderado judicial, en contra del señor JUAN PABLO VEGA, 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 abril de 2023, la sociedad demandante SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S, a través de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra JUAN PABLO VEGA, solicitando se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 25 de julio de 2022 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. 1022 de fecha 20 de junio 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 la ley 2213 de 2022, 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: que la sociedad SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S, en calidad de arrendador, celebró con el señor JUAN PABLO VEGA, como

arrendatario, un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana por el término de 12 meses, contados a partir del 1 de agosto de 2022; cuyo canon mensual fue pactado en la suma de \$802.800 M/CTE, debiéndose efectuar por cada mes dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual.

SEGUNDO: el arrendatario JUAN PABLO VEGA se comprometió al suscribir el contrato a pagar las cuotas de administración cuyo valor mensual para la vigencia inicial pactado en \$ 177.000) M/CTE.

TERCERO: El inmueble objeto de la pretensión restitutiva se encuentra ubicado en la Carrera 119 A No. 60 B 75 Apto 603 Torre 1 Barrio Bochalema Canelo Conjunto Residencial ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A VIS de Cali, Cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES NORTE: del punto CL-14 de coordenadas No 8627725,802, E 11064025,287 en línea quebrada al punto CL-5 de coordenadas No 862765,660 E 1064117,200 pasando por los puntos CL6,CL7,CL9.CL10, en longitud de 121,63m , colinda con LOTE CANELO ETAPA 2 SEBETAPA 2 y LOTE CANELO ETAPA 2 SUBETAPA 2B.

ORIENTE: del punto CL5 de coordenadas No 862765,660 E.1064117, 200 en línea recta al punto MZ11-25 de coordenadas No 862740,726 E1064119, 094 longitud de 25.01 m colinda con LOTE LAUREL EPATA 1 BUETAPA 1B y LOTE LAUREL ETAPA 2 SUETAPA 2B.

SUR: Del punto MZ11-25 de coordenadas No 862740,726 E 1064119,094 en línea quebrada al punto CL-19 de coordenadas No 862718,591 E 1064038,574 pasando por el punto MZ11-26 en longitud de 84.74 M colinda con carrera 119A.

OCCIDENTE: Del punto CL19 de coordenadas No 862718,591 E 1064038,574 en línea quebrada al punto CL-14 de coordenadas No 8627725,802 E 11064025,287 pasando por los puntos CL-15,CL-16,CL-17 CL-18 en longitud de 58.91, m colinda con LOTE CANELO EPATA 1 SUBETAPA 1B.

TERCERO: El demandado JUAN PABLO VEGA, como arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento al no cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2022, hasta el mes de abril de 2023 y cuotas de administración correspondiente desde el mes de noviembre de 2022, hasta el mes de abril de 2023, 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 la sociedad SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S, en calidad de arrendador, celebró con el señor JUAN PABLO VEGA, como arrendatario, suscrito con vigencia de 12 meses a partir del 1 de agosto de 2022.

-Poder conferido por el representante legal de la sociedad señor SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S al Dr. MAURICIO BERON VALLEJO.

-Certificado de Existencia y Representación legal de la sociedad SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S, 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 la sociedad SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S, en contra del señor JUAN PABLO VEGA, 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 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 facto 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 JUAN PABLO VEGA, 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 SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S en calidad de arrendador y el señor JUAN PABLO VEGA 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 Carrera 119 A No. 60 B 75 Apto 603 Torre 1 Barrio Bochalema Canelo Conjunto Residencial ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A VIS de Cali.

SEGUNDO: ORDENAR al señor JUAN PABLO VEGA 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 SUMA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A.S o a quien represente sus derechos.

TERCERO: En caso de no entregar el señor JUAN PABLO VEGA 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 119 A No. 60 B 75 Apto 603 Torre 1 Barrio Bochalema Canelo Conjunto Residencial ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A VIS 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 librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada JUAN PABLO VEGA, las cuales serán tasadas y liquidadas por secretaria.

QUINTO: FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$674.000., Seiscientos Setenta Y Cuatro 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. 161 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023

AML

ANGELA MARIA LASSO
La Secretaria