

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ
DEMANDADO: JPT CONSULTING AND SERVICES
RAD: 19001418900420210006800



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
POPAYAN

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ
DEMANDADO: JPT CONSULTING AND SERVICES
RAD: 19001418900420210006800

SENTENCIA ANTICIPADA

MOTIVO DE PRONUNCIAMIENTO

En la fecha 12 de julio del 2021, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, con radicado No. 19001418900420210006800, propuesto por NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en contra de JPT CONSULTING AND SERVICES.

Lo anterior es procedente en virtud del numeral tercero del artículo 384 del C.G.P. y el artículo 390 inciso final del Código General del proceso, el cual da la facultad al juez de proferir sentencia anticipada cuando dentro del proceso no hubiese pruebas por practicar. En lo pertinente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó:

“Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se toman innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

(...)

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

(...)

En el sub lite resulta procedente proferir un fallo anticipado pues, como se advirtió en el auto de 3 de noviembre de los corrientes, «no existen/ pruebas adicionales que deban recabarse» (folio 104 reverso), siendo anodino agotar las etapas de alegaciones y sentencia oral a que se refiere el numeral 4 del artículo 607 del Código General del Proceso.”

Ajustándose los anteriores supuestos al presente asunto, este despacho procede a proferir sentencia anticipada de única instancia.

SINTESIS PORCESAL

En demanda presentada por NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en virtud del contrato de administración suscrito con la propietaria del bien inmueble objeto del proceso, señora NELLY EUGENIA PEREZ FERNANDEZ, en contra de JPT CONSULTING AND SERVICES, persona jurídica, representada legalmente por JUAN PABLO TORNE PEREZ y la señora LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO, se pretende que previos los trámites de un proceso Verbal Sumario, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor NESTOR

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ
DEMANDADO: JPT CONSULTING AND SERVICES
RAD: 19001418900420210006800

CARLOS GAMERO GOMEZ, identificado con el C.C. No 6.888.969, en calidad de arrendatario y el señor JUAN PABLO TORNE PEREZ, identificado con C.C. 10.539.504, Representante Legal de JPT CONSULTING AND SERVICES, identificada con Nit. 900482791-1 y LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO, identificada con C.C. 66.659.139, Representante Legal Suplente, en calidad de ARRENDATARIO, sobre el bien inmueble consistente en un vivienda familiar, ubicado en la Carrera 8 N° 9N-38 Apartamento N° 204, Torre 4 Urbanización Torres del Parque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120 – 150810 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, administración y servicios públicos.

Solicita ordenar la entrega del bien inmueble arrendado al señor NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ, comisionando al funcionario correspondiente, no escuchar al demandado hasta tanto no consigne los valores adeudados por concepto de cañones de arrendamiento, administración, servicios públicos y parqueadero y condenar en costas al demandado.

Igualmente solicita ordenar el pago de los seis cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre del año 2020 por un valor de SEISCIENTOS SESENTA (\$660.000) cada uno para un valor total de un millón novecientos ochenta mil pesos mcte (\$1.980.000); enero, febrero y marzo del 2021 por el valor de seiscientos setenta y dos mil pesos mcte (\$672.000) por cada mes para un total de dos millones dieciséis mil pesos (\$2.016.000), por concepto de administración según certificación emitida por la administradora del Conjunto por un valor de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) emitida el 11 de marzo de 2021, el valor del pago de la administración es por un valor mensual de ciento cincuenta mil pesos, más interés por mora de sesenta y seis mil trescientos setenta y cuatro pesos (\$66.374, para un total de quinientos dieciséis trescientos setenta y cuatro pesos (\$516.374), para un total de cuatro millones quinientos doce mil trescientos setenta y cuatro pesos (\$4.512.374).

Fundamenta en síntesis la parte demandante su demanda, en los siguientes:

HECHOS:

Se indica que entre la parte demandante y el demandado se celebró el día el día 12 de febrero del año 2019, contrato de arrendamiento sobre sobre el bien inmueble consistente en un vivienda familiar, ubicado en la Carrera 8 N° 9N-38 Apartamento N° 204, Torre 4 Urbanización Torres del Parque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120 – 150810 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, con un plazo de duración de doce meses contados a partir del 12 de febrero del año 2019.

Que el demandado se obligó a pagar a título de canon de arrendamiento de forma mensual la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000), pagaderos el día 12 de cada mes, pero no cumplió conforme lo pactado en la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento, valor que debía ser reajustado en una proporción igual al índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior.

Refiere que el valor de la administración no se encuentra incluido en el valor del canon de arrendamiento, quedando a cargo de la arrendataria, el que debía ser cancelado cumplidamente a la persona encargada de la Administración de TORRES DEL PARQUE.

Afirma que la parte demandada incumplió con su obligación de pagar las cuotas de administración del apartamento, de conformidad con la certificación expedida por la administradora SANDRA CLARENA OCAMPO LÓPEZ y con los pagos de los cánones de arrendamiento por el término de seis meses, octubre a diciembre del año 2020 y enero a marzo del año 2021.

Manifestó que la parte demandada fue notificada con oficio de fecha 7 de noviembre de 2020, de la terminación unilateral del contrato y la entrega real y material del inmueble por la no cancelación de los cánones de arrendamiento dentro del término estipulado, pues del retardo en dicho pago fue estipulado en el contrato en la cláusula decimo primera como causal de terminación anticipada, sin obtener respuesta.

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ
DEMANDADO: JPT CONSULTING AND SERVICES
RAD: 19001418900420210006800

Refiere que el arrendador está legalmente autorizado para actuar como administrador del inmueble de conformidad al contrato de administración de inmueble en arrendamiento de duración indefinida suscrito el 11 de febrero de 2018 entre la propietaria del inmueble señora NELLY EUGENIA PEREZ FERNANDEZ y el arrendador NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ.

PRETENSIONES:

Pretende la mandataria judicial que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 12 de febrero del año 2019 entre las partes sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 8 N° 9N-38 Apartamento N° 204, Torre 4 Urbanización Torres del Parque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120 – 150810 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, la administración y servicios públicos.

Que se ordene la restitución del inmueble antes mencionado y que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses comprendidos entre octubre y diciembre del año 2.020 y enero a marzo del año 2021, y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, los pagos por concepto de administración y servicios públicos.

La parte demandante acompañó a la demanda como prueba de la obligación adquirida por las partes, copia del contrato de arrendamiento antes aludido y del oficio de terminación unilateral del contrato y solicitud de entrega del inmueble.

Aporto además certificado de tradición del bien inmueble, copia del contrato de administración suscrito por la propietaria del bien inmueble objeto del proceso y el señor NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ y certificado de existencia y representación legal de JPT CONSULTING AND SERVICES.

TRAMITE DEL PROCESO

Se trata de un proceso verbal sumario con trámite especial que se rige por las reglas del Código General del Proceso, el cual permite se dicte Providencia escrita, teniendo en cuenta que la demanda versa sobre incumplimiento del contrato, por el no pago de los cánones de arrendamiento, al respecto estipula en el numeral 3° del Art 384 del C.G.P que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Una vez surtida la notificación y vencidos los términos de traslado de la demanda, el señor JUAN PABLO TORNE PEREZ y la señora LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda y propusieron excepciones previas, a las que no se le impartió trámite al no acreditar el pago de los conceptos adeudados que dieron origen a esta acción.

Por tanto, se procede a dictar sentencia tal y como lo establece el núm. 3 del Art. Antes citado, en concordancia con el art 390 inciso final ibídem.

Por reparto correspondió a este despacho judicial la demanda, la cual fue radicada el 03 de febrero de 2021, fue inadmitida mediante auto No. 382 del 08 de febrero de 2021, por cuanto la parte demandante no aportó prueba de la existencia y representación legal de la demandada.

Una vez subsanados los defectos fue admitida según auto Interlocutorio No. 1065 del 06 de abril del mismo año.

La parte demandante a través de apoderado judicial presentó excepciones de mérito y previas pero sin acreditar el pago de los valores adeudados que dieron origen a este proceso, por ello, mediante auto No. 1864 de 04 de junio de 2021, el Despacho se abstuvo de impartirle trámite.

Mediante Auto No. 2238 de fecha 30 de junio de 2021, el Juzgado dispuso corregir el auto No. 1065 de fecha 10 de abril de 2021, en el sentido de indicar que el demandado es JPT CONSULTING AND SERVICES, persona jurídica, representada legalmente por JUAN PABLO TORNE PEREZ y la señora LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO, reconoció

personería para actuar al abogado HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ, como apoderado judicial de JUAN PABLO TORNE PEREZ y LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO y tener por surtida la notificación de la parte demandada JPT CONSULTING AND SERVICES, el día 03 de mayo de 2021, de conformidad con el Decreto 806 de 2020, teniendo en cuenta que el Dr. HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ, indicó que sus mandantes, representantes legales de la parte demandada, se notificaron por correo electrónico del del auto que admite la demanda el día 28 de abril de 2021, igualmente la mandataria judicial del demandado acreditó el envío de la notificación al buzón de correo electrónico para notificaciones judiciales de la entidad demandado, estando pendiente la confirmación de recibo, la que confirmo el apoderado se surtió en la fecha ya mencionada.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos encontramos ante un proceso de Restitución de Inmueble, donde se informa el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato, pagos de administración y servicios públicos, incurriendo en mora en el pago correspondiente, siendo esta la causal invocada para la solicitud de terminación del contrato y la entrega del inmueble el cual es plena prueba para despachar favorablemente las pretensiones incoadas.

Además de lo anterior se deberá condenar en costas al demandado.

En cuanto a la orden de pago solicitada respecto de los cánones de arrendamiento adeudados, administración y servicios públicos, no hay lugar a despachar favorablemente esta solicitud en virtud de lo consagrado en el numeral 7, del artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

*Las medidas cautelares se levantarán **si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados**, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.”*

De conformidad con la norma transcrita el proceso para perseguir el pago de los valores que pretende es el ejecutivo y no el verbal que aquí se tramita.

Por lo expuesto, EL JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN, CAUCA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el día 12 de febrero del año 2019, entre el señor NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ, identificado con el C.C. No 6.888.969, en calidad de arrendatario y JPT CONSULTING AND SERVICES, identificada con Nit. 900482791-1, representada legalmente por el señor JUAN PABLO TORNE PEREZ, identificado con C.C. 10.539.504 y LORENA XIMENA FIERRO PASTUZANO, identificada con C.C. 66.659.139,

PROCESO: VERBAL RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ
DEMANDADO: JPT CONSULTING AND SERVICES
RAD: 19001418900420210006800

Representante Legal Suplente, en calidad de ARRENDATARIO, sobre el bien inmueble consistente en un vivienda familiar, ubicado en la Carrera 8 N° 9N-38 Apartamento N° 204, Torre 4 Urbanización Torres del Parque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120 – 150810 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, administración y servicios públicos.

SEGUNDO: DISPONER la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, consistentes en bien inmueble consistente en un vivienda familiar, ubicado en la Carrera 8 N° 9N-38 Apartamento N° 204, Torre 4 Urbanización Torres del Parque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120 – 150810 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, a favor de el señor NESTOR CARLOS GAMERO GOMEZ, identificado con el C.C. No 6.888.969, en calidad de ARRENDADOR.

Si no fuere posible la entrega voluntaria de parte del demandado, previo informe al respecto por parte del demandante al despacho, dispóngase de su LANZAMIENTO, junto con todas las personas que de él deriven derecho, para tal efecto se COMISIONARÁ, a la INSPECCIÓN DE POLICIA de esta ciudad. Con tal fin, líbrese despacho comisorio, con los insertos del caso, y con las facultades que le confiere la ley.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS al demandado. Por Secretaría practíquese la liquidación de costas de conformidad con el art. 365 del C. G. P., que se liquidaran de la siguiente manera: Fijar la suma de un salario mínimo legal mensual vigente del presente año, como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: NEGAR orden de pago de cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos solicitados por la parte demandante, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: NOTIFÍQUESE la presente Sentencia por estados electrónicos tal y como lo establece el numeral 3°, inciso 5° del artículo 291 del Código General del Proceso.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior archívese una vez hechas las anotaciones respectivas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



PATRICIA MARIA OROZCO URRUTIA.

**JUZGADO 4° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYÁN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior, es notificada por
anotación en

ESTADO No. 102

Hoy, 13 de julio de 2021

El Secretario,

MAURICIO ESCOBAR RIVERA