

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Cali, cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia No. 04

| | |
|------------|--|
| Proceso | Verbal Sumario Restitución de Inmueble Arrendado |
| Demandante | ZONA INMOBILIARIA JR S.A.S. |
| Demandado | ALVEIRO VALLEJO ANGULO |
| Radicación | 2023-00851 |

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la sociedad ZONA INMOBILIARIA JR S.A.S. contra el señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial la sociedad ZONA INMOBILIARIA JR S.A.S. demandó al señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO, mediante el proceso Verbal – Sumario de Restitución de Bien Inmueble, las siguientes o semejantes declaraciones:

Que se declare resuelto el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 45 No. 3 A – 47, Apartamento 203, del barrio el Lido de Cali (V). Como consecuencia de esta declaración se decrete la restitución del inmueble al arrendatario. Que de no efectuarse la desocupación y entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador. Que se condene en costas y

agencias en derecho al demandado.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Que el 1 de febrero de 2023, entre la sociedad ZONA INMOBILIARIA JR S.A.S, representada legalmente por el señor RODRIGO CUELLAR CAICEDO, y el señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO, celebraron contrato de arrendamiento para vivienda urbana, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 45 No. 3 A – 47, Apartamento 203, del barrio el Lido de la ciudad de Cali.

2° Que el término de duración del contrato se estableció por 12 meses a partir del 1 de febrero de 2023, conforme lo establecido en la cláusula octava del contrato, y conforme la cláusula quinta el canon de arrendamiento se pactó en la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) M/CTE, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

3° Que conforme la cláusula décima del contrato de arrendamiento, se estipuló que el arrendatario debería cancelar los servicios públicos por concepto de alcantarillado, acueducto, recolección de basuras, energía, alumbrado público y gas, el señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO, incurrió en mora desde el mes de mayo 2023, hasta la fecha de presentación de la demanda.

4°. Que, en la cláusula décima tercera, la parte demandada renunció expresamente a cualquier clase de requerimientos privados o judiciales, las partes estipularon que la mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada, facultaba al arrendador para hacer cesar el arriendo y exigir judicialmente o extrajudicialmente la restitución del bien arrendado y dar por terminado el contrato de arrendamiento (clausula décima quinta).

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda fue inadmitida, subsanada dentro del término legal se admitió por auto No. 2916 del 16 de noviembre de 2023, ordenándose notificarla en los términos del numeral 2, artículo 384, concordantes con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y de ella correr traslado por el término de 10 días al demandado.

La notificación del demandado señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO, se surtió en los términos del artículo 8, de la Ley 2213 de 2022, desde el 1 de diciembre de 2023, entendiéndose realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaron a correr a partir del día siguiente, cuyo término para contestar la demanda y presentar excepciones venció el 11

de enero de 2024, (no corrieron términos judiciales desde el 20 de diciembre de 2023, hasta el 10 de enero de 2024, vacancia judicial).

Vencido el termino el demandado guardo silencio, no contesto la demanda ni propuso excepción alguna.

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir, previas las siguientes

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil (norma general), es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

La Ley 820 de 2013, contempla el régimen de arrendamiento para vivienda urbana, a esta legislación deben estar sujetas los arrendatarios y arrendadores para efectos de los contratos para tal fin.

El contrato aportado en copia y que obra en el expediente digital, se presume auténtico, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244, del Código General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley. Documento que además no fue tachado en parte alguna por la pasiva.

Es necesario recordar que una de las obligaciones del arrendatario, es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos estipulados por los contratantes, al tenor de lo prescrito en los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso alega la parte actora, que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causados desde abril hasta septiembre de 2023, y los que se siguieran causando.

La mencionada causal (mora en el pago de los arrendamientos) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formulo medio de defensa alguna, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 1, del Artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que se acompañó a la demanda plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de la demandada en sus obligaciones.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Treinta y Cuatro Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2023, entre la sociedad ZONA INMOBILIARIA JR S.A.S. como arrendador y el señor ALVEIRO VALLEJO ANGULO arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la demanda.

SEGUNDO: Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción, a la demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En este último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio para ello.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y líquidense por la secretaría del Juzgado

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$800.000

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

{firma electrónica}

ALIX CARMENZA DAZA SARMIENTO
JUEZ

La presente providencia se notifica por anotación en Estado No.29 fijado hoy 06-03-2024

En constancia de lo anterior,

DIEGO SEBASTIAN CAICEDO ROSERO
Secretario

Firmado Por:
Alix Carmenza Daza Sarmiento
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 034
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: **ccf9dea063b6ea22d3b4361611828ceb279a835dda432592461aa08ed076493e**

Documento generado en 05/03/2024 02:40:00 p. m.

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