



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Municipal
Madrid Cundinamarca
Calle 7ª Nº 340 Piso 2
Tel: 0918254123

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S.
DEMANDADA	JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA
RADICACIÓN	2543040030012023-1546

Madrid, Cundinamarca. Diciembre dieciocho (18) de dos mil veintitrés (2023). – ♀

Se define el proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido contra JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA para cuyo propósito debe considerarse que CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S., acciona para que previos los trámites especiales del artículo 384 del Código General del Proceso, se declare que la parte demandada por su condición de obligada por el contrato de arrendamiento sobre el inmueble apartamento N^o 304, torre N^o 8, etapa N^o 2, del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur N^o 23/137, de Madrid” Cundinamarca, incumplió las obligaciones contraídas mediante el vínculo contractual de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Consecuentemente, demanda, además de la terminación del referido nexo contractual, la restitución del inmueble apartamento N^o 304, torre N^o 8, etapa N^o 2, del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur N^o 23/137, de Madrid” Cundinamarca cuyas condiciones, rasgos y demás especificaciones detalladamente registra la demanda allegada, donde además se indica como causal de terminación del nexo contractual y se anuncia sin ninguna contradicción que tal aspiración corresponde a la mora en el pago de los arriendos generados desde septiembre de dos mil veintidós (2022) y los que se causen sobre el inmueble objeto del arrendamiento cuyo canon que se encuentra a cargo del extremo demandado quien debe asumirlo junto al pago de las costas generadas con el presente proceso.

Admitida la demanda el pasado veintitrés (23) de octubre, se dispuso la notificación y traslado pertinente a la parte demandada que se verificó personalmente, previas las citaciones y requerimientos dispuestos por la ley 794 de 2003, el pasado 30 de noviembre. Existe informe secretarial sobre la omisión en el pago de los cánones reclamados y sin cuestionarse el contrato para relevarse de tal carga, la parte demandada JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, incurrió en un silencio procesal cuyas consecuencias deben materializarse, atendiendo los postulados de dirección e instrucción, al concentrarse la relación jurídico procesal, sin que aguarde tramite la oposición o se reclame solicitud probatoria a consecuencia del silencio declarado sobre la parte demandada por lo que, omitiendo acreditar el pago de los cánones de arrendamiento demandados ni los causados en el proceso, se definirá la instancia y precedidos de tal incuria, se definirá la instancia conforme las siguientes

CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales se cumplen a cabalidad en el presente proceso, la relación jurídico procesal está

concentrada, sin causal de nulidad que invalide lo actuado e impida una decisión de fondo y como tampoco se advierte irregularidad que afecte el proceso, se decide el debate atendiendo el deber de proferir la decisión con apego estricto y rigurosa observancia de los principios legales, atendiendo el alcance objetivo que corresponde a la prueba, la legalidad en su incorporación, contradicción y las consecuencias de la producida con plena observancia al debido proceso.

Constitucionalmente la prueba en los procesos tiene una trascendencia que se refleja en la legislación que siempre rodea la actividad probatoria en el entendido de que reconstruir el historial de la relación debatida en el juicio, que es el único camino que permite al juez dispensar la consecuencia jurídica pretendida en la demanda. El ordenamiento Constitucional lo desarrollan entre otros, el artículo 164 del Código General del Proceso, que impone la obligación de dictar un fallo con fundamento en las pruebas regular y oportunamente producidas en el juicio o incidente. Del mismo modo el artículo 167 op cit, exige a las partes demostrar el supuesto de hecho en que se fundamentan sus pretensiones, tema sobre el que la jurisprudencia pacífica y reiteradamente dispuso:

“... Elementales principios de procedimiento colombiano le indican al juez que al fallar solo puede declarar la existencia de un hecho sobre la base de la certeza que tenga de él, o si está legalmente presumido o la ley lo exime de prueba o no se demostró el hecho contrario. El fin de la prueba es, pues, llevar a la inteligencia del juzgador la convicción suficiente para que pueda decidir con certeza el asunto materia del proceso, como se infiere de lo preceptuado por los artículos 174 y 177 del Código de Procedimiento Civil... “...”

“...Para que la prueba cumpla su fin de lograr la convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos que estructuran la relación material que se controvierte en el proceso, en forma que la sentencia que se profiere sí corresponda a la realidad de lo acontecido, tiene que corresponder inexorablemente a ciertos y determinados principios, sin cuya observancia no puede merecer eficacia jurídica, referentes, entre otros aspectos, a su diligenciamiento, entendido como el conjunto de actos que es necesario cumplir para la legal incorporación de la prueba al proceso, lo mismo que para practicarla y valorarla o ponderarla...”¹

Conforme los postulados del principio dispositivo, la generalidad de los procesos se inician mediante demanda de parte, pero en cuanto a su impulso, dicha regla se invierte, para que, según el principio inquisitivo, asuman y dispongan los jueces (artículo 8º y 121 del Código General del Proceso), la celeridad materializando el derecho sustancial, ejecutando todos aquellos actos en los que no se requiera la actividad de las partes, o removiendo, tal como acontece en el presente caso su inactividad para contribuir en la oportuna descongestión de los despachos judiciales.

Dicho postulado tiene como excepción, la de aquellos estadios procesales en los que tal intervención resulta obligatoria y forzosa, pues ni la gratuidad ni la celeridad que caracterizan estos procedimientos, no pueden comprender todos los actos procesales y corresponde a la parte actora, proveer o disponer las expensas necesarias para cumplir esas etapas que por excepción escapan a los postulados ya referidos. Dichas expensas y actuaciones constituyen entonces una actividad, sin la cual no es posible superar un estadio procesal que ni siquiera de oficio se puede ejecutar y como se gestionó y proveyó la diligencia preliminar correspondiente a la notificación de JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, tal como lo registra y documenta la actuación del pasado 30 de noviembre en favor de la citada parte demandada.

Prosperará la aspiración de la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S., para declarar que la parte accionada JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, incumplió sus

obligaciones contractuales de inquilino, al abstenerse de solucionar oportunamente los cánones y acatar la cláusula que le impone cancelar el arriendo el primer día de cada mensualidad en los términos del contrato de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021), situación está que determina la restitución del inmueble apartamento No 304, torre No 8, etapa No 2, del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur No 23/137, de Madrid” Cundinamarca a favor de la parte demandante CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S., en cuanto la parte demandada requerida sobre el incumplimiento de sus obligaciones, antes que desvirtuarlas se abstuvo de acreditar las exigencias que condicionaban el trámite de su réplica y sin cancelar los cánones insolutos reclamados con la demanda, persistió en el incumplimiento omitiendo solucionar los causados durante el proceso, incurriendo en un proceder que erige en su contra un indicio grave ante la falta de la réplica aludida, como lo impone el artículo 97 del Código General del Proceso.

Tal situación se acompasa entonces de las condiciones del artículo 1602 del código civil en cuanto dispone que: “... Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalido sino por su consentimiento o por causas legales...”.- Ahora en cuanto a la cesación y rescisión de sus efectos, la parte demandante acompañó con su demanda copia del contrato de arrendamiento, que noticia la relación contractual convenida entre el arrendador la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S. y la obligada parte arrendataria JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, en las condiciones y términos que reporta el contrato de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021) cuyas condiciones y contenido no tachó ni rebatió como falsos en su oportunidad, por lo que tiene plenos efectos probatorios en la controversia y con fundamento en el artículo 384 numeral 3° del Código General del Proceso se define la instancia en cuanto que: “Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de Lanzamiento”.

En tales condiciones, advertida la inercia de la parte pasiva, quien no se opuso a las pretensiones de la demanda, tal como lo instituye el código procesal una vez que advierte el contenido de las pretensiones, corresponde calificárselo como conteste con ella y consecuentemente congruente con las declaraciones incoadas en su contra, tal como lo define el artículo 97 ibídem que establece:

“... falta de contestación de la demanda. - La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, serán apreciadas por el Juez como indicio grave en contra del demandado, salvo que la ley le atribuya otro efecto...”

Sobre el cabal entendimiento que corresponde a la norma en cita y consecuentemente a los alcances que comporta la falta de pronunciamiento o el silencio de demandado en el proceso, rememórese la intelección dispuesta por el Tribunal Superior de Bogotá D. C., quien sobre el particular estimó:

“... Nuestro ordenamiento procesal civil en casos excepcionales ha otorgado valor al silencio de las partes, pero en uno de los casos en que ha sido más severo para sancionar la abstención del demandado es en el juicio, en el que, el silencio del demandado se le atribuye alcances de allanamiento con las pretensiones de la demanda.”²

A favor de la parte demandada se acreditó la renuncia a los

requerimientos judiciales en la forma dispuesta por el artículo 2035 del código civil, como lo relaciona el contrato aportado. En el presente caso, se acompañó la prueba requerida del vínculo contractual de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021), que reúne los elementos del convenio como son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas y además contiene el precio o renta, de la que conforme la renuencia y los efectos fictos que derivan de la contumacia de la parte demandada quien incumplió sus obligaciones al sustraerse de atender las obligaciones acordadas por el uso del inmueble apartamento N° 304, torre N° 8, etapa N° 2, del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur N° 23/137, de Madrid” Cundinamarca objeto del contrato, incurriendo así en la causal que determina el fenecimiento de la relación contenida en vínculo contractual de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Como el silencio de la parte pasiva JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA a las pretensiones instauradas constituye un indicio que se aprecia en su contra, en virtud del artículo 97 del Código General del Proceso, generado, tal como se declaró, la renuencia de la parte demandada en acreditar el pago de los cánones causados antes del trámite determinan la mora en el pago de los arriendos generados desde septiembre de dos mil veintidós (2022) y los que se causen sobre el inmueble objeto acreditando la causal que reseñó la parte demandante la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S. para pregonar la terminación del contrato de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021) omisión que la convocada ratificó durante el proceso al abstenerse de solucionar los montos insolutos.

DE LA CONDENA EN COSTAS

Se proveerán de acuerdo al artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N° PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte demandada JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, cuyo reconocimiento se impone a consecuencia del artículo 365 del Código General del Proceso, que autoriza su condena y liquidación en la medida de su comprobación, que se estimarán atendiendo que el presente asunto no ofrece mayor complejidad como tampoco su duración ante la ausencia de controversia y la escasa actividad procesal dispuesta, determinando como razonable y fundado que las asuma en un monto de quinientos ochenta mil pesos moneda corriente (\$580.000,00. M/cte.), que incluirá la secretaria en la correspondiente liquidación conforme el artículo 366 del Código general del Proceso.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, por autoridad de la ley:

RESUELVE:

DECLÁRESE TERMINADO el vínculo contractual de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la parte demandante la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S., en calidad de arrendador y la parte demandada JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, como arrendatario en las condiciones que registra el contrato de arrendamiento del quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021) pactado sobre el inmueble apartamento N° 304, torre N° 8, etapa N° 2, del Conjunto Residencial La

Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur No 23/137, de Madrid” Cundinamarca, vigente desde la precitada fecha, conforme los términos del contrato allegado. –

DECRÉTESE la restitución del inmueble apartamento No 304, torre No 8, etapa No 2, del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 2 PROPIEDAD HORIZONTAL de la “calle 6 Sur No 23/137, de Madrid” Cundinamarca, cuyos rasgos, condiciones y demás especificaciones describe la demanda.

A instancia de la parte actora CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GALLEGO ASOCIADOS. S.A.S., dispóngase la actuación para la práctica de la diligencia de entrega mediante funcionario comisionado, para cuyo propósito remítase el despacho delegatorio a la autoridad administrativa de la respectiva zona, a quien se le confieren amplias facultades. Líbrese Despacho comisorio.

IMPÓNGASE a la parte demandada JOAQUÍN MANUEL LUNA QUINTANA, el pago de las agencias y costas generadas por el trámite del presente proceso, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo las agencias en un monto de quinientos ochenta mil pesos moneda corriente (\$580.000,00. M/cte.). que se incluirán en la liquidación que practicará la secretaria conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez

JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA

Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Madrid - Cundinamarca

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: 16b823d4383c80c5708a13650a181ccaf64d34b1ebf90d22f1a53f038c3b3c32

Documento generado en 05/01/2024 11:41:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>