

**RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RAD. N°54-001-4053-010-2019-00345-00**

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CUCUTA

Cúcuta, cuatro (04) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Se encuentra al despacho el proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por la señora DORIS SERRANO OCHOA a través de apoderada judicial, contra los señores SARAY JESSENIA PRADA BAUTISTA y JUAN PRADA MEJIA, para efecto de dictar la sentencia a que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

La señora DORIS SERRANO OCHOA a través de mandataria judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, para que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble oficina comercial ubicado en la avenida gran Colombia N°3E-32 oficina 214 del edificio Leidy de ésta ciudad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados; y que como consecuencia de ello, se ordene la restitución y entrega del bien inmueble objeto de acción a la demandante.

Fundando sus pretensiones en los hechos que a continuación se sintetizan.

Expresa la apoderada judicial demandante, que los demandados recibieron en arrendamiento de la señora Serrano Ochoa el inmueble local comercial para el ejercicio del derecho, el cual está ubicado en la avenida gran Colombia N°3E-32 oficina 214 del edificio Leidy de ésta ciudad, alinderado como se registró en el escrito de demanda.

Que como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$550.000,00, que con el incremento del I.V.A ascendió al valor de \$654.500,00, mensuales.

Que los demandados adeudaban al momento de la instauración de la demanda, los meses de octubre a diciembre del año 2018; y enero a marzo de 2019; más las sumas de dinero que en lo sucesivo se causaran por concepto de cánones de arrendamiento, hasta la restitución del bien inmueble.

Mora esta de cánones de arrendamiento que es causal para solicitar la restitución del referido bien inmueble.

Examinada la demanda; y por considerarse que la misma se ajustaba a la Ley, éste Juzgado la admitió mediante auto de fecha 29 de mayo de 2019, ordenando la notificación; y traslado de la demanda, con sus anexos, así como del auto admisorio a la parte demandada; y reconociéndosele personería para actuar a la apoderada judicial postulada por la parte demandante.

El auto admisorio de demanda, se notificó por aviso a quienes integran parte demandada, previo los trámites de ley, es decir, al demandado señor Juan Prada Mejía, como obra a folios 26 a 29; y a la demandada Saray Jessenia Prada Bautista, como obra a los folios 83 a 84; sin que la parte codemandada contestará la demanda, ni formulará excepciones de fondo al respecto.

Así las cosas, y habiéndose agotado las fases procesales, que determina el Código General del Proceso, el despacho se pronuncia, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Pretende la parte demandante mediante el ejercicio del derecho de acción, que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado con los demandados, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento; y que como consecuencia de ello, se ordene la restitución de la oficina comercial referida.

El artículo 384 del Código General del Proceso, regula lo atinente al contrato de arrendamiento, el cual se examina en concordancia con las normas sustanciales que regulan la materia, de cuya normatividad se extrae que son presupuestos procesales para incoar la acción las siguientes:

Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, en virtud de la cual, una de ellas, haya recibido la tenencia de un bien inmueble dado en arrendamiento; y la otra se comprometa a pagar un canon por dicho arrendamiento.

Entre las causales que consagra la ley para solicitar la restitución de un bien inmueble dado en arrendamiento, entre otras, se encuentra la mora en el pago de la renta; y el quebrantamiento a lo pactado en el contrato por las partes.

Si examinamos el documento soporte de ésta acción de restitución, constatamos que la parte demandante adjuntó al escrito de demanda un contrato de arrendamiento de uso comercial, destinado al funcionamiento del ejercicio del derecho (oficina para abogados), con fecha de iniciación el 21 de mayo de 2018, rubricado por la parte demandante; y por quienes integran la parte demandada, con respecto al bien inmueble, ubicado en la avenida gran Colombia N°3E-32 oficina

214 del edificio Leidy de ésta ciudad, como así se observa en el contrato de arrendamiento de local comercial LC-05263905.

Observa el despacho, que habiéndose notificado a la parte codemandada por aviso del auto admisorio de demanda, previo los tramites de Ley, ésta desarrolló una conducta omisiva, ya que no contestaron la demanda, ni ejercieron el derecho de contradicción al respecto, infiriéndose que están de acuerdo con lo pretendido en el escrito de demanda; y teniéndose en cuenta lo estatuido en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P, el cual establece, que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución; restitución que no está por demás dejar expreso en ésta providencia, es viable, ya que quienes fungen como arrendatarios incumplieron el clausulado del contrato de arrendamiento, donde se obligaban a pagar un canon de arrendamiento mensual, por el tiempo que tuviesen la tenencia de local comercial dado en arrendamiento; y precisamente ante estas circunstancias el arrendador de manera unilateral podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, esencialmente, cuando no se cancela por parte de los arrendatarios las rentas, o los reajustes dentro del término estipulado; por tal razón, se accederá en la parte resolutive de ésta sentencia, a las pretensiones de la demanda, en el sentido de declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora DORIS SERRANO OCHOA, como arrendador; y los señores SARAY JESSENIA PRADA BAUTISTA y JUAN PRADA MEJIA, como arrendatarios, ya que no demostraron el pago de los cánones de arrendamiento, no se opusieron a las pretensiones de la demanda, como tampoco ejercieron el derecho de contradicción, infiriéndose que están de acuerdo con lo pretendido; así las cosas reitero, se accederá a las pretensiones de la demanda de declarar por terminado el contrato de arrendamiento, como así, se registrará en la parte resolutive de esta sentencia.

Como consecuencia de lo anterior, se condenará en costas a quienes integran la parte demandada; y se fijarán como ajenas en derecho la cuantía de \$280.000,00, que serán pagados por la parte codemandada, a favor de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta (N/S), administrando justicia en nombre la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Acceder a las pretensiones de la demanda; y como consecuencia de ello, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora DORIS SERRANO OCHOA, como arrendador; y los señores SARAY JESSENIA PRADA BAUTISTA y JUAN PRADA MEJIA, como arrendatarios, respecto del bien inmueble

oficina comercial ubicado en la avenida gran Colombia N°3E-32 oficina 214 del edificio Leidy de ésta ciudad, alinderado como aparece en el escrito de demanda, en razón a lo fundamentado.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena los señores SARAY JESSENIA PRADA BAUTISTA y JUAN PRADA MEJIA en su condición de arrendatarios demandados, RESTITUIR a la señora DORIS SERRANO OCHOA en su condición de arrendadora demandante, o a través de su mandataria judicial, el inmueble referido en el numeral anterior, para lo cual se le concede un término de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo de la respectiva comunicación, para que procedan de manera voluntaria a hacer entrega del respectivo inmueble objeto de acción. **Oficiesele.**

TERCERO: En caso de que voluntariamente la parte demandada no cumpla con la orden anterior, se DECRETA SU LANZAMIENTO FÍSICO; así como el de todas las personas que se encuentren dentro del bien inmueble objeto de acción, para lo cual se comisionará al señor alcalde municipal de la ciudad de Cúcuta, para que a través de uno de sus inspectores de policía proceda de conformidad, previo libramiento del despacho comisorio con los insertos del caso; **lo anterior previa solicitud de la parte actora en tal sentido.**

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, teniéndose como agencias en derecho las señaladas en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

El Juez,


JOSE ESTANISLA YAÑEZ MONCADA.

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL
Se Notificó hoy el auto anterior por anotación

Cúcuta, 05 OCT 2021

En estado a las ocho de la mañana

El Secretario, _____