PROCESO: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
RADICADO: **680014003015-2022-00494-00**

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

……

Bucaramanga, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

El señor FABIAN MAURICIO MORENO PORTILLA, actuando en nombre propio, instauró demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de TRIUNFAR CONSTRUCCIONES S.A.S, en calidad de arrendatario y FREDDY ÁNGEL SANTANA CASTELLANOS Y LINDA CATHERINE ANGARITA CASTELLANOS, en calidad de coarrendatarios, para obtener mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada la declaratoria judicial de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de la litis, así como la restitución y entrega del inmueble ubicado en la calle 55 A # 29-14 Condominio Edificio Interlagos apto 203 de esta ciudad, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración causados desde el mes de Julio de 2022.

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida conforme al auto calendado a 27 de septiembre de 2022, por los cuales se dispuso a dar traslado de la misma a la pasiva por el término de ley.

El demandado FREDDY ÁNGEL SANTANA CASTELLANOS, se notificó del auto de apremio por aviso el día 1 de diciembre de 2022 tal y como se observa al anexo 16 del expediente digital. Por su parte, la sociedad TRIUNFAR CONSTRUCCIONES S.A.S fue notificada de forma electrónica el 23 de enero de 2023 y la demandada LINDA CATHERINE ANGARITA CASTELLANOS fue notificada por conducta concluyente desde el 14 de diciembre de 2022, fecha en que allegó escrito de contestación de la demanda actuando a nombre propio como abogada litigante, asimismo aportando poder conferido por el demandado FREDDY ÁNGEL SANTANA CASTELLANOS, sin embargo no podrá tenerse por contestada la demanda por parte de aquel por cuanto el poder carece de presentación personal, y tampoco fue conferido conforme al artículo 5 de la ley 2213 de 2022.

Así las cosas, se tiene por contestada la demandada únicamente por parte de LINDA CATHERINE ANGARITA CASTELLANOS, quien presentó las excepciones de mérito denominadas: “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO”, “INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN”, “BUENA FE” y “GENÉRICA”, asimismo allegó los comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de julio a noviembre de 2022 y paz y salvo por parte de la administración hasta el 31 de diciembre de 2022.

En el mismo escrito presentó excepciones previas que fueron rechazadas mediante auto de fecha 17 de enero de 2023, en virtud del artículo 391 del CGP, pues estas debían proponerse vía recurso de reposición. En el mencionado auto, también se requirió a la demandada para que continuara aportando los comprobantes de pago de los cánones causados durante el proceso, son pena de dejar de ser oída.

A través del memorial de fecha 18 de enero de 2023, visto al folio 16 del expediente digital, la parte actora informa los cánones en mora de diciembre y enero de 2023, esto es, un saldo pendiente de DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS ($2.589.500). Y a su turno, el extremo pasivo informa el 1 de febrero de 2023, el pago de los cánones de los meses de

diciembre de 2022 y enero de 2023 junto al pago de la administración del mes de enero de 2023, allegando los respectivos soportes.

Tenemos entonces, que pese a haber contestado la demanda el 14 de diciembre de 2022 la demandada no dio cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P. pues no acreditó que al momento de contestar la demanda se encontrara al día en el pago de la renta.

Frente al hecho quinto de la demanda LINDA ANGARITA afirmó que es cierto que el valor de la renta mensual para el año de 2022 era de $1.215.000. Además, con la contestación de la demanda aportó un comprobante de pago de los cánones arrendamiento de julio, agosto y septiembre de 2022 mediante transferencia bancaria por valor de $3.675.000; pero como los 3 cánones suman $3.645.000, se puede afirmar que le quedó un saldo de $30.000 que se puede imputar al canon de octubre.

Acreditó también, un pago realizado el 24 octubre de 2022 por $1.225.000, como en ese momento debía $1.185.000 pesos del canon de octubre, aplicado este pago, le quedó un saldo de $40.000 para imputar al canon de noviembre.

Por último, acreditó en la contestación de la demanda otro pago por $1.055.000 efectuado el 19 de noviembre de 2022 que sumado a los $40.000 antes mencionados arrojan un total de $1.095.000 que no alcanzan a cubrir el canon de noviembre de 2022, respecto del cual incurrió en mora por $120.000.

Así las cosas, al contestar la demanda -el 14 de diciembre de 2022- los demandados no solo tenían una mora parcial del mes de noviembre por $120.000 sino que además ya se había causado el canon del mes de diciembre de 2022 por valor de $1.215.000 que conforme al contrato aportado con la demanda debía pagarse de forma anticipada el día 5 de diciembre de 2022. Y por lo tanto la contestación de la demanda no puede ser tenida en cuenta, lo que conllevó a que no se corriera traslado de la misma y se proceda en este momento a dictar sentencia sin oposición conforme lo prevé el numeral 3° del inciso 1° del artículo 384 del C.G.P. ordenando la restitución en el plazo máximo de (8) ocho días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, acogiendo previamente la pretensión primera de la demanda que solicitó declarar terminado el contrato por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

Conforme a lo dicho y advirtiendo que no se presenta causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado y poner fin a la instancia, como a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la causal invocada no fue desvirtuada por la parte demandada con la prueba del hecho afirmativo del pago (artículo 167 ibídem) se sentencia en el sentido ya indicado sin condena en costas ya que estas no fueron solicitadas en el escrito de demanda.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **FABIAN MAURICIO MORENO PORTILLA** y **TRIUNFAR CONSTRUCCIONES S.A.S**, en calidad de arrendatario y **FREDDY ÁNGEL SANTANA CASTELLANOS y LINDA CATHERINE ANGARITA CASTELLANOS**, en calidad de coarrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la calle 55 A # 29-14 Condominio Edificio Interlagos apto 203 de Bucaramanga, por mora en el pago de cánones de arrendamiento, de conformidad con lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a **TRIUNFAR CONSTRUCCIONES S.A.S, FREDDY ÁNGEL SANTANA CASTELLANOS y LINDA CATHERINE ANGARITA CASTELLANOS** que dentro del término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan al señor **FABIAN MAURICIO MORENO PORTILLA**, el inmueble relacionado en el numeral primero de este fallo, so pena de procederse a la entrega forzada.

TERCERO: Sin condena en costas ni agencias en derecho de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Firmado Por:
Gustavo Ramirez Nuñez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 015
Bucaramanga - Santander

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: **083e98c50e3084c0e4857f6235edaa76536d2fe34265f78ba0f9742871890e86**
Documento generado en 31/03/2023 09:57:52 AM

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