

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO. 680014003-023-2021-00009-00

CONSTANCIA SECRETARIAL. Al Despacho del señor Juez el presente expediente para proferir la sentencia de que trata el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. Sirvase proveer. (AT)

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
SECRETARIA



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a decidir mediante sentencia de única instancia el asunto de la referencia.

DEMANDANTE: INMOBILIARIA TU CASA R.H. S.A.S.

DEMANDADOS: JOSÉ FERNANDO ARDILA ROJAS, ÓSCAR MAURICIO ARDILA ROJAS y REYNALDO SANDOVAL RAMÍREZ

1. ANTECEDENTES

1.1. LA DEMANDA

El representante legal de la **INMOBILIARIA TU CASA R.H. S.A.S.**, obrando a través de apoderada judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, contra los señores **JOSÉ FERNANDO ARDILA ROJAS, ÓSCAR MAURICIO ARDILA ROJAS y REYNALDO SANDOVAL RAMÍREZ**, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para comercio, suscrito el 05 de marzo de 2019, entre la compañía demandante en calidad de arrendadora y los demandados en condición de arrendatario y deudores solidarios, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 53 No. 16 – 173 barrio san miguel de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en los documentos adjuntos al escrito de demanda.

Lo anterior con ocasión de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre junio de 2020 hasta noviembre de 2020.

Como consecuencia de lo antes expuesto, solicita que se decrete la restitución y entrega del citado inmueble a favor de la compañía demandante por parte de los demandados, con el respectivo pago de la cláusula por incumplimiento además de la condena en costas y agencias en derecho.

1.2. TRÁMITE PROCESAL

Por venir conforme a derecho y reunirse los requisitos exigidos por el artículo 384 del C.G.P., este Despacho, mediante auto del 18-02-2021, admitió la demanda y ordenó correr traslado a la parte demandada por el término legal.

Pese a que los demandados **JOSÉ FERNANDO ARDILA ROJAS, ÓSCAR MAURICIO ARDILA ROJAS y REYNALDO SANDOVAL RAMÍREZ** se tuvieron como notificados por aviso del auto admisorio de la demanda, desde el 14 de mayo de 2021, en el término de traslado guardó silencio.

Posteriormente con memorial allegado al correo de esta dependencia el 13-10-2021, el abogado Raúl Darío Iza Sánchez allegó poder y solicitud de copias como togado del demandado José Fernando Ardila Rojas.

En virtud de ello, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.; debiendo entonces proferir la decisión que en derecho corresponda.

2. CONSIDERACIONES

2.1. No puede ser motivo de discusión el hecho de encontrarse plenamente acreditados los presupuestos jurídico-procesales reclamados por la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, al contarse con una demanda debidamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y el Despacho con la necesaria competencia para dirimir el conflicto; dado que no se aprecia causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

2.2. Es así, como el artículo 1602 del C.C., establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. En cuanto a la causal invocada como soporte de la acción de restitución, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses comprendidos entre junio de 2020 hasta noviembre de 2020.

2.3. Ahora bien, los demandados José Fernando Ardila Rojas, Óscar Mauricio Ardila Rojas y Reynaldo Sandoval Ramírez, se tuvieron como notificados por aviso del auto admisorio de la demanda, desde el **14 de mayo de 2021**, sin acreditar el pago a órdenes del juzgado del valor total de los cánones adeudados, tal como lo estipula el artículo 384 del C.G.P.

2.4. Bastan los anteriores argumentos para prescindir de todo otro trámite y de plano proferir sentencia, acogiendo las pretensiones de la demanda, accediendo así a la terminación del contrato de arrendamiento, conforme a las pruebas documentales allegadas y en consecuencia ordenar la restitución del inmueble ubicado en la calle 53 No. 16 – 173 barrio san miguel de la ciudad de Bucaramanga, con la respectiva condena en costas a cargo de los demandados.

De igual manera, por así haberse pactado en la Cláusula Vigésima Primera del contrato de arrendamiento, y autorizarlo el inciso 1º del numeral 7º del artículo 384 del C.G.P., se condenará a la parte demandada a pagar a la parte demandante, a título de pena, el equivalente a lo referido en las pretensiones de la demanda como precio de tres cánones de arrendamiento vigentes para la fecha del incumplimiento y que corresponden a la suma de **\$3.600.000**.

2.5. Por último, frente al poder allegado por el togado, sería del caso reconocer personería y permitir el acceso al expediente, sin embargo no se observa que el mismo cumpla con los requisitos consagrados en la norma, en consecuencia se exhortará a la parte para que acredite que el poder ha sido debidamente otorgado por el poderdante, es decir que tenga presentación personal del otorgante (Inciso 2 del artículo 74 CGP) o en su defecto, que este conferido mediante mensaje de datos, (artículo 5 del Decreto 806 de 2020).

III. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado por el incumplimiento en el pago de los cánones, el contrato de arrendamiento suscrito el 05 de marzo de 2019, entre la **INMOBILIARIA TU CASA R.H. S.A.S.**, como arrendador, y los señores **JOSÉ FERNANDO ARDILA ROJAS, ÓSCAR MAURICIO ARDILA ROJAS y REYNALDO SANDOVAL RAMÍREZ**, como arrendatario y deudores solidarios, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 53 No. 16 – 173 barrio san miguel de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás características aparecen consignados en los documentos adjuntos al escrito de demanda.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** a la parte demandada que dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, haga entrega a la parte demandante del inmueble descrito en el punto anterior, so pena de proceder al lanzamiento.

TERCERO: Para la práctica de la diligencia de entrega del bien inmueble, en caso de que no se dé cumplimiento por parte de la arrendataria al numeral segundo del presente fallo, se **COMISIONA** a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, quien tendrá las mismas facultades del comitente en relación con la presente comisión, tales como señalar fecha y hora para la diligencia indicada, nombrar y posesionar al secuestre, reemplazarlo si fuere necesario, señalar honorarios, comunicarle a este la fecha para llevar a cabo la diligencia y resolver cualquier situación que se presente para el cumplimiento de la comisión.

Para el cumplimiento de lo anterior, se dispondrá que por Secretaría se libre el Despacho Comisorio respectivo, con destino a la autoridad antes enunciada, acompañándolo de los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada a pagar a la parte demandante, **A TÍTULO DE PENA**, el equivalente señalado en las pretensiones de la demanda como precio de tres cánones de arrendamiento vigentes para la fecha del incumplimiento y que corresponden a la suma de \$3.600.000, según se adujo en la parte considerativa de esta sentencia.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho, el equivalente a 1 (S.M.L.M.V). Tásense en su oportunidad.

SEXTO: PREVIO a reconocer personería al abogado del demandado JOSÉ FERNANDO ARDILA ROJAS y permitir el acceso al expediente, se exhorta para que acredite que el poder ha sido debidamente otorgado por el poderdante, es decir que tenga presentación personal del otorgante (Inciso 2 del artículo 74 CGP) o en su defecto, que este conferido mediante mensaje de datos, (artículo 5 del Decreto 806 de 2020).

Hecho lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JESÚS ALFONSO OQUENDO MONSALVE
JUEZ

Firmado Por:

Jesus Alfonso Oquendo Monsalve
Juez
Juzgado Municipal
Civil 023

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: **9e1b91b79f1ef926f93155e4513b46360427ca9d007e346d3849687229841d93**

Documento generado en 09/11/2021 02:35:05 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**