

49

Radicado : 2020-00302-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : SOCIEDAD ATOZ S.A.
Demandados : WILMER ALEXIS MORENO OJEDA
ALEXANDER MORALES PLATA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bucaramanga, 4 OCT 2021

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la Sociedad ATOZ S.A.S., a través de apoderada judicial, en contra de Wilmer Alexis Moreno Ojeda y Alexander Morales Plata, mayores de edad y de esta vecindad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

Cuenta la apoderada de la parte actora, que la Sociedad ATOZ S.A.S., entregó a título de arrendamiento a los señores Wilmer Alexis Moreno Ojeda y Alexander Morales Plata, un inmueble ubicado en la Calle 41 # 9-28, del Barrio Alfonso López de Bucaramanga; destinado para el uso exclusivo de tintorería; señala que, en el contrato de arrendamiento se incluyó un mobiliario en perfecto estado, constitutivo de un televisor de 42", marca Samsung, ocho mesas de cuatro puestos, dos de seis puestos, cuatro sillas de madera, un juego de sala isabelina compuesto de tres sillas, un sofá y una mesa de centro, un enfriador y ocho ventiladores, mobiliario que es de propiedad del arrendador.

Narra que se pactó un canon de arrendamiento por la cantidad de \$2.000.000; los cuales debían ser cancelados dentro de los veinte días de cada mes; y por un término de doce meses, desde el 20 de enero de 2016, a 21 de enero de 2017; el cual se reajustaría anualmente en una proporción igual al 100% del incremento correspondiente al IPC, en el año calendario inmediatamente anterior; luego a la fecha de presentación de la demanda, el valor del canon asciende a la suma de \$2.473.144.

Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento, desde el 21 de agosto de 2019; cuando lo pactado era hacerlo dentro de los 20 días de cada mes y de manera anticipada, hasta el mes de agosto de 2020; por un total de \$32.150.872.

Como consecuencia de los anteriores hechos, elevó las siguientes pretensiones:

- Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes entre la Sociedad ATOZ S.A.S., en calidad de arrendadora y los señores Wilmer Alexis Moreno Ojeda y Alexander Morales Plata, como arrendatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 21 de agosto de 2019, a la fecha.
- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada desocupar y restituir el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 300-23663.
- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demandada a restituir y entregar, al demandante, el mobiliario en el mismo perfecto estado en que fue entregado en arrendamiento, constitutivo de un televisor de 42", marca Samsung, ocho mesas de cuatro puestos, dos de seis puestos, cuatro sillas de madera, un juego de sala isabelina compuesto de tres sillas, un sofá y una mesa de centro, un enfriador y ocho ventiladores, propiedad exclusiva del arrendador.
- Que, de no efectuarse la entrega voluntaria de dicho inmueble, y del mobiliario, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.
- Que no se escuche a la parte demandada durante el transcurso del proceso, mientras no consigne el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se sigan causando, conforme con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso.
- Que se condene en costas a los demandados.

Radicado : 2020-00302-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : SOCIEDAD ATOZ S.A.
Demandados : WILMER ALEXIS MORENO OJEDA
ALEXANDER MORALES PLATA

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir los requisitos exigidos por la Ley, la demanda fue admitida mediante auto del once de septiembre de dos mil veinte, del cual los demandados Alexander Morales Plata y Wilmer Alexis Moreno Ojeda, se notificaron el 23 de marzo y el 13 de septiembre de 2021, a través de curador ad-litem; quien a pesar de haber contestado la demanda; no consignó los cánones de arrendamiento adeudados; por tanto, no es posible tenerse en cuenta, de conformidad con el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384, ibídem.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa y por pasiva, habida cuenta que son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento que sirve de base al presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, las personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que, los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, se tiene que aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede éste otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Con base en el incumplimiento en el que ha incurrido los arrendatarios, persigue la actora poner término a la relación tenencial de los demandados, pues bien, claro es que los tenedores se comprometieron a pagar un valor por los cánones de arrendamiento mensual, las cuales dejó de cumplir desde el mes de agosto de 2019, pues no han cancelado desde esa fecha.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso se conminó, a los demandados a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no han cumplido.

Radicado : 2020-00302-00
Proceso : Declarativo Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante : SOCIEDAD ATOZ S.A.
Demandados : WILMER ALEXIS MORENO OJEDA
ALEXANDER MORALES PLATA

En la demanda se dijo que los arrendatarios no han pagado dichos cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba le corresponde a los demandados, por lo que eran ellos exclusivamente quienes debían acreditar si es que realizaron los pagos, pero no lo hicieron.

Entonces, ante el silencio y total displicencia de los pasivos, no queda otra alternativa a este Despacho que tener demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia se abre paso a las pretensiones de restitución de inmueble, condenando al pago de las costas del proceso a la parte pasiva.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento del mismo, que fuera celebrado entre la Sociedad ATOZ S.A.S., en calidad de arrendadora y los señores Wilmer Alexis Moreno Ojeda y Alexander Morales Plata, en calidad de arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la Calle 41 # 9-28, del Barrio Alfonso López, del municipio de Bucaramanga.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los señores Wilmer Alexis Moreno Ojeda y Alexander Morales Plata, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a favor de la arrendadora – Sociedad ATOZ S.A.S., Representada Legalmente por Rodrigo Eduardo Zambrano Cabrera, el inmueble anteriormente enunciado, junto con los bienes muebles que hacen parte de éste; es decir, un televisor de 42", marca Samsung, ocho mesas de cuatro puestos, dos de seis puestos, cuatro sillas de madera, un juego de sala isabelina compuesto de tres sillas, un sofá y una mesa de centro, un enfriador y ocho ventiladores so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Liquidense por secretaría, incluyendo para tal efecto la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos m/cte. (\$908.526) como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <u>090</u> hoy, 15 OCT 2021
 OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA SECRETARIO