

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Rad. 2021-00072 00

Bucaramanga, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021).-

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir SENTENCIA SIN OPOSICIÓN en el proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por ÁNGEL MIGUEL RODRÍGUEZ GARCÍA y MARTHA FABIOLA RODRÍGUEZ ÁLVAREZ contra LILIANA GELVES GELVES, respecto de un bien inmueble.

ANTECEDENTES

Los demandantes ÁNGEL MIGUEL RODRÍGUEZ GARCÍA y MARTHA FABIOLA RODRÍGUEZ ÁLVAREZ, en virtud del contrato de arrendamiento de local comercial No. LC-05255577 suscrito el 17 de marzo del 2019, presentaron demanda de restitución de tenencia, pretendiendo se declare terminado el referido convenio y en consecuencia, se ordene la restitución del siguiente inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-75478
DIRECCION	CRA 17 No. 28-46, PISOS 2, 3 y 4
MUNICIPIO	BUCARAMANGA – SANTANDER

La causal invocada por el demandante fue la MORA en el pago de los cánones pactados, concretamente se dijo que la demandada, desde la firma del contrato, nunca pagó oportunamente los cánones pactados, sino que realizó pagos parciales que cubren apenas los cánones de abril a diciembre del 2020, con un abono al canon de enero por \$1.472.240, siendo que la mensualidad corresponde a \$3.2583.640¹. Por tal razón se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien.

Cabe recordar que tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustantivas y procesales, la demanda fue admitida mediante proveído del 29 de abril del 2021².

Por su parte a la señora LILIANA GELVES GELVES al momento de la subsanación, se le remitieron la demanda y los anexos (pdf05), y posteriormente el auto admisorio de la demanda (pdf07), que recibió el 12 de mayo del 2021, sin que dentro del término legal haya hecho pronunciamiento alguno.

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente caso es viable proferir una Sentencia que ordene la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien entregado en tenencia.

¹ Hechos 5, 7, 8 y 9 de la demanda, pág. 5, pdf 01

² Pdf 06.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y en tal medida, no merecen reparo de naturaleza alguna.

En tal sentido, con la demanda se aportó la prueba documental que exige el artículo 384 C.G.P., ello a efectos de demostrar plenamente la relación contractual existente entre los demandantes (*arrendadores*), y la demandada (*arrendataria*)³, que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibídem*.

De otra parte, el numeral 4, inciso 2º, del artículo 384 del estatuto procesal general, dispone que si la demanda de restitución se fundamenta en falta de pago de la renta, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que no fueron desplegadas en el presente trámite y mucho menos existió oposición a la demanda.

Ahora bien, como lo deja ver que el expediente, la demandada no presentó ningún medio de defensa ni controvirtió los hechos del libelo.

Es de observar igualmente que por virtud de la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato suscrito entre las partes, el arrendador está facultado para dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial, teniendo como fundamento el incumplimiento en cualquiera de las obligaciones del arrendatario, dentro de las que se cuenta la del pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., dispone: «Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución», lo anterior en plena consonancia a lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P.

Ahora bien, en lo que atañe al término del contrato las partes acordaron una duración de cinco (5) años contados a partir del 1º de abril del 2019, y un canon de arrendamiento mensual de TRES MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$3.080.000) pagaderos mes vencido, los primeros 10 días del siguiente mes.

Aquilatado lo anterior tenemos que el contrato de arrendamiento consiste en que una parte entrega a la otra un bien para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario si así se pactó en caso que el locatario no haga uso de la opción de compra.

Puestas así las cosas, demostrada la existencia del contrato de arrendamiento, invocada una de las causales para solicitar su terminación y ante la falta de oposición de la demandada, se proferirá, como se indicó en el problema jurídico, una sentencia que declare terminado el contrato y ordene la restitución como lo ordena el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo y la respectiva comisión para la entrega del inmueble.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

³ Pag. 15 a 17 del PDF 01.

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial No. LC-05255577 suscrito el 17 de marzo del 2019 entre ÁNGEL MIGUEL RODRÍGUEZ GARCÍA y MARTHA FABIOLA RODRÍGUEZ ÁLVAREZ como arrendadores, y LILIANA GELVES GELVES como arrendataria, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados, con relación al siguiente bien inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	300-75478
DIRECCION	CRA 17 No. 28-46, PISOS 2, 3 y 4
MUNICIPIO	BUCARAMANGA – SANTANDER

SEGUNDO.- ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble descrito en el ordinal anterior. En consecuencia, para su entrega se COMISIONA al señor Juez Civil Municipal de Bucaramanga – reparto –, y/o al Alcalde correspondiente, autoridad administrativa o al Inspector de Policía competente que por reparto corresponda (Art. 38, inciso 3º C.G.P., en conc. arts. 1 a 4 de la Ley 2030 de 2020), si es del caso, y con las facultades de Ley (arts. 37 y 40 *ibídem*), para que proceda de conformidad.

LÍBRESE el despacho comisorio con los insertos del caso, indicándose la ubicación específica del inmueble.

TERCERO.- CONDENAR en costas a la parte demandada. En consecuencia, inclúyase en la liquidación a practicarse por Secretaría como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO.- Cumplido lo anterior, archívese el expediente y dese por finalizado el asunto en el sistema Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 081 del 27 de octubre de 2021.

Firmado Por:

Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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:
24b0d10ba1d04d8e308912cf545e373f235dd97674bb1c4af9394bcefd271715
Documento generado en 26/10/2021 10:39:17 AM

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