

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Rad. 2017-00023 00

Bucaramanga, diecinueve (19) de noviembre 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 MARIO ZUREK ESTEBAN contra CLARA INES BLANCO TOLOZA y WILLIAM GIOVANNY RUEDA POLANIA, respecto de un bien inmueble.

ANTECEDENTES

El demandante MARIO ZUREK ESTEBAN, en virtud del Contrato de Arrendamiento suscrito el 20 de agosto de 2012, presentaron demanda de restitución, pretendiendo se declare terminado el referido convenio y en consecuencia, se ordene la restitución del siguiente inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	314-43012
DIRECCION	SITIO DENOMINADO RIOLATO, VEREDA TABLANCA RESTAURANTE BAR MULATAS VÍA PIEDECUESTA – LA ESPAÑOLITA
MUNICIPIO	PIEDRECUESTA - SANTANDER

La causal invocada por el demandante fue la MORA en el pago de los cánones pactados a partir del 20 de mayo de 2015, siendo que la mensualidad pactada la correspondiente a SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$6.775.000)¹. 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 14 de febrero de 2017².

El demandado WILLIAM GIOVANNY RUEDA POLANIA se notificó personalmente el día 9 de mayo de 2017 (*Pag 48 PDF 01*) y la demandada CLARA INES BLANCO TOLOZA el día 23 de mayo de 2017 (*Pag 50 PDF 01*), quienes presentaron escrito de contestación a la demanda.

No obstante, mediante providencia de fecha 31 de agosto de 2017 (*Pág. 97 PDF 01*), el despacho previo a dar trámite a las excepciones de mérito formuladas por la pasiva, los requirió para que allegaran la respectiva consignación a ordenes del juzgado de los cánones adeudados o en su defecto, los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a dichos instalamentos, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., so pena de no ser oído en el proceso.

Dentro del término concedido, la pasiva no allegó lo requerido, ni propuso reparo alguno frente a la anterior decisión.

Posteriormente, en auto del 10 de julio de 2018 (*Pág. 102 a 106*), se decretó la suspensión por prejudicialidad, mientras era decidido el proceso verbal de simulación instaurado por CLARA INES BLANCO TOLOZA y WILLIAM GIOVANNY RUEDA POLANIA contra MARIO ZUREK ESTEBAN, OTTO RESTREPO MAYORAL y LUIS HERNANDO TOLOZA HERNANDEZ, adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, bajo el radicado 2017-00048.

El proceso fue reanudado, mediante proveído del 03 de agosto de 2021 (PDF 04), atendiendo a que el proceso verbal de simulación adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, fue decidido en primera y segunda instancia,

¹ Hechos 2 y 5 de la demanda, pág. 25 a PDF 01.

² Página 30 PDF 01.

PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIO ZUREK ESTEBAN.
DEMANDADO: CLARA INES BLANCO TOLOZA
RADICADO: 680013103011 2017 00023 00

denegando las pretensiones de simulación perseguidas por los aquí demandados (Archivos 10 y 11).

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.

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 el demandante (*arrendador*), y los demandados (*arrendatarios*)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.

En efecto, a pesar de haberse requerido a la pasiva para que allegara los soportes de pago pertinentes, dicho requerimiento no fue atendido, por lo que en virtud de la norma referida no podían ser oídos en el proceso ni darse trámite a las excepciones propuestas.

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 inmueble, teniendo como fundamento el incumplimiento en cualquiera de las obligaciones a cargo de los arrendatarios, 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 doce (12) meses contados a partir del 20 de agosto de 2012, prorrogable por períodos iguales, y un canon de arrendamiento mensual de SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$6.775.000) pagaderos en mensualidades vencidas, el día veinte (20) de cada mes calendario.

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.

Puestas así las cosas, demostrada la existencia del contrato de arrendamiento, invocada una de las causales para solicitar su terminación y como quiera que los demandados no fueron oídos en el proceso, en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., se proferirá, como se indicó en el problema jurídico, una sentencia que declare terminado el contrato y ordene la restitución como lo citado artículo, 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. xxxx del PDF 01.

PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARIO ZUREK ESTEBAN.
DEMANDADO: CLARA INES BLANCO TOLOZA
RADICADO: 680013103011 2017 00023 00

RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR TERMINADO el Contrato de Arrendamiento suscrito el 20 de agosto de 2012, entre MARIO ZUREK ESTEBAN como arrendador, y CLARA INES BLANCO TOLOZA y WILLIAM GIOVANNY RUEDA POLANÍA como arrendatarios, teniendo como causa la mora en el pago de los cánones pactados, con relación al siguiente bien inmueble:

MATRIC. INMOBILIARIA	314-43012
DIRECCION	SITIO DENOMINADO RIOLATO, VEREDA TABLANCA RESTAURANTE BAR MULATAS VÍA PIEDECUESTA – LA ESPAÑOLITA
MUNICIPIO	PIEDRECUESTA - 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 Piedecuesta – 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 089 del 22 de noviembre 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:

adc78c4517452036a1ec48993e80c3271778182468b10eaa0b47f30a488153a0
Documento generado en 19/11/2021 08:04:02 AM

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