PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 680014003-023-2019-00218-00
CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez el presente expediente para proferir sentencia anticipada.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020)

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

DEMANDANTE: CARLOS JULIO GÓMEZ PEDRAZA
DEMANDADO: RAFAEL SERRANO PRADA Y LUIS ALFREDO BONZA FORERO

1. ANTECEDENTES:

1.1. LA DEMANDA

El señor **CARLOS JULIO GÓMEZ PEDRAZA**, actuando por intermedio de apoderado judicial presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra, **LUIS ALFREDO BONZA FORERO** y **RAFAEL SERRANO PRADA**, para que previos los trámites procesales correspondientes, se dé por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de agosto de 2009, entre el demandante en calidad de arrendador y los demandados en condición de arrendatario y coarrendatario, respectivamente, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2019, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 51 – 59, Apt. No. 201, de la Urbanización Nuevo Soto Mayor, de Bucaramanga, cuyas características aparecen consignadas en los documentos adjuntos al escrito de demanda.

Como consecuencia de lo anterior, solicita que se declare la terminación del contrato, se decrete la restitución del bien inmueble en mención, se ordene el pago de la cláusula penal, y se condene 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 9 de mayo de 2019 (Fl. 14), modificado mediante proveído del 12 de agosto de 2019 (Fl. 19), admitió la demanda y en ella, se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término legal.

El demandado RAFAEL SERRANO PRADA, se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda (Fl. 50), pese a lo cual no ejerció su derecho a la defensa y la contradicción.

Por su lado el demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, se notificó personalmente del auto de apremio, el 6 de noviembre de 2019 (Fl. 63), quien obrando a través de apoderado

judicial contestó la demanda, pronunciándose frente a cada uno de los hechos y oponiéndose a las pretensiones, para luego invocar la excepción de mérito que denominó, “Pago total de la obligación”. (Fl. 64 – 66)

No obstante lo anterior, advierte el Despacho que el demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, no cumplió con la carga procesal impuesta por el inciso 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del CGP., en el sentido de consignar a órdenes del Juzgado el valor total, que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, ni presentó los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los (3) últimos periodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel. De igual manera, se sustrajo de consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones causados durante el proceso.

Por lo antes expuesto, a modo de sanción, el Despacho se abstendrá de oír los argumentos expuestos por la pasiva como soporte de la excepción que invoca.

Siendo las cosas de este tenor, éste estrado judicial, por sustracción de materia, se relevará de pronunciarse frente al recurso de reposición propuesto por el apoderado del extremo actor, contra el auto a través del cual el Despacho se abstuvo de tener al demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, como notificado por conducta concluyente.

Por otra parte, mediante escrito remitido al correo institucional del Juzgado, el apoderado de la parte actora informó al Despacho sobre la celebración de un acuerdo de pago suscrito entre su poderdante, el señor CARLOS JULIO GÓMEZ PEDRAZA y el demandado RAFAEL SERRANO PRADA, por la cantidad total de $8.000.000, obligándose el primero de los nombrados a desistir de cualquier pretensión ejecutiva presente o futura en contra de este último.

Con fundamento en lo anterior solicitó que los dineros consignados en la cuenta de depósitos judiciales del estrado cognoscente, por cuantía de $5.939.999, producto del embargo practicado a una cuenta de ahorros del demandado RAFAEL SERRANO PRADA, le fueran entregados en su calidad de apoderado con facultades para recibir, cumplido lo cual habría de disponerse lo pertinente en punto del levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre los bienes de propiedad del señor SERRANO PRADA, sin condena en costas para ninguna de las partes.

Finalmente, informó al Despacho que el demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, realizó la entrega formal del bien inmueble el 7 de marzo de 2020.

En respuesta a lo anterior, por auto del 23 de septiembre de 2020, se accedió a las solicitudes deprecadas por el extremo actor; así mismo, se le requirió para que manifestará si su intención era la de dar por terminado el proceso de la referencia, por ya haberse producido la restitución del inmueble en mención, cumpliendo así el objeto de dicho trámite.

En acato a lo anterior, el profesional del derecho manifestó que su intención era la de continuar el proceso en contra solamente del demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, en orden a adoptar la decisión que corresponda con respecto a la totalidad de las pretensiones de la demanda, excepción hecha de la orden de restitución.

Recapitulando lo antes expuesto, es viable dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º e incisos 2° y 3° del numeral 4° 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, en el caso que nos convoca es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2019.

2.3. Ahora bien, el demandado LUIS ALFREDO BONZA FORERO, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, el 6 de noviembre de 2019, y aun cuando contestó en término, no acreditó el pago a órdenes del juzgado del valor total de los cánones adeudados, tal como lo estipula el artículo 384 del C.G.P., ni demostró haber hecho el pago de los cánones causados en lo sucesivo.

2.4. Bastan los anteriores argumentos, para acoger las pretensiones de la demanda y acceder a la terminación del contrato de arrendamiento, conforme a las pruebas documentales allegadas, con la respectiva condena al pago de la cláusula penal por la suma equivalente a tres periodos de renta (Cláusula Décima del contrato de arrendamiento), a modo de sanción y/o pena por el incumplimiento de las obligaciones surgidas para el arrendatario LUIS ALFREDO BONZA FORERO, así como con la condena al pago de costas a cargo de éste último.

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 celebrado entre **CARLOS JULIO GÓMEZ PEDRAZA,** como arrendador y **LUIS ALFREDO BONZA FORERO** y **RAFAEL SERRANO PRADA,** como arrendatario y coarrendatario, respectivamente, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 51 – 59, Apt. No. 201, de la Urbanización Nuevo Soto Mayor de Bucaramanga, cuyas características aparecen consignados en los documentos adjuntos al escrito de demanda.

SEGUNDO*:* CONDENAR al demandado **LUIS ALFREDO BONZA FORERO** a pagar al demandante **CARLOS JULIO GÓMEZ PEDRAZA**, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de ejecutoria de esta sentencia, la suma de $2.970.000, a título de pena, según se adujo en la parte considerativa de esta sentencia.

TERCERO: Condénese al demandado **LUIS ALFREDO BONZA FORERO**, incluyendo como Agencias en Derecho la suma equivalente a 1 S.M.L.M.V. Tásense.

CUARTO: CONDÉNESE al demandado **LUIS ALFREDO BONZA FORERO**, al pago de las costas causadas. Por Secretaría tásense en su oportunidad.

QUINTO: Hecho lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ROCÍO JOHANA BARRETO JURADO
Juez

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga

La anterior providencia se notifica en el ESTADO (Electrónico) No. 092, y se fija a las 8:00 a.m. hoy 18 de noviembre de 2020.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
Secretaria

Firmado Por:

ROCIO JOHANA BARRETO JURADO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 023 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

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: **3bf2840148c9e46e710bbb5475c01331620c2608a3a8e1943c5d87640f1dc8ec**
Documento generado en 17/11/2020 03:37:32 p.m.

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