



**RADICADO : 2020-356 Menor**  
**PROCESO : VERBAL (Restitución Inmueble)**  
**DEMANDANTE: ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.**  
**DEMANDADO : DAVID HIDALGO HERNANDEZ; JACKELINE LACAYO ZULUAGA,; y JUAN SEBASTIÁN ULLOA BACARES.**  
**PROVIDENCIA : AUTO – 16/12/2020 – ADMITE DEMANDA**

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA. - Barranquilla, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020).-**

**RADICADO : 2020-356 Menor**  
**PROCESO : VERBAL (Restitución Inmueble)**  
**DEMANDANTE: ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.**  
**DEMANDADO : DAVID HIDALGO HERNANDEZ; JACKELINE LACAYO ZULUAGA,; y JUAN SEBASTIÁN ULLOA BACARES.**

Con auto de fecha 17 de noviembre de 2020, se ordenó subsana la demanda, entre otros aspectos para que aclara los nombres de quienes integran la parte demandada pues se incluye a INVERSIONES KR S.A, quien no suscribe el contrato.

Al subsanar la demanda el actor indica:

*“La demandada Inversiones KR S.A.S., no suscribió el contrato de arrendamiento, pero actualmente ocupa el inmueble arrendado con su restaurante según certificado expedido por la Cámara de Comercio; y además, es la persona que ha pagado los cánones de arrendamiento como se evidencia de los extractos bancarios de la demandante y los comprobantes de transferencia hechos por esta demandada, al haber cancelado a la actora desde su cuenta de ahorros #550-029-600-056-161 de Bancolombia, la suma de \$4.300.000 el día 17 de junio de 2019 y la suma de \$4.500.000 el día 24 de julio de 2019, por concepto de arrendamiento del local de la carrera 46, cuestiones que deberá explicar y/o justificar en caso de desconocer su calidad de tenedora dentro del marco del proceso. Luego, sobre Inversiones KR S.A.S. existe apariencia de buen derecho respecto a su calidad de legítimo contradictor porque se muestra razonable la posibilidad de atribuirle el carácter de tenedor del inmueble arrendado y, en consecuencia, ser sujeto pasible de la pretensión, con lo cual se busca impedir que pueda después oponerse a la diligencia de entrega, aduciendo extrañeza bajo el amparo del art. 309 del CGP. La parte demandante no le ha asignado a Inversiones KR S.A.S. la calidad de arrendatario, simplemente tenedora del bien inmueble, siendo facultad del titular del derecho de acción la de señalar a las personas naturales y/o jurídicas que son demandadas, resultando del resorte de las partes demostrar sus pretensiones y excepciones, las cuales se resuelven en la sentencia”.*

Al respecto se anota lo siguiente:

Tratándose de procesos de Restitución de Inmueble, los parámetros que debe seguirse para su trámite son los exigidos en el artículo 384 del CGP y según esta norma en su artículo inciso primero, numeral 1º, con la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Dado lo anterior, no se puede demandar en este tipo de procesos a quien no suscribió el contrato bajo el argumento de que es actual tenedor del inmueble que paga los cánones, según se indica por el actor como razón para incluir como parte demandada a la entidad INVERSIONES KR SAS, pues si ello es así, esto es, si se dio un cambio de arrendatarios debió el demandante acompañar la prueba en los términos del artículo 384 del CGP.

Cabe recordar que el actor pretende terminar un vínculo o relación contractual, luego entonces no se puede emitir decisión frente a una persona que no haya intervenido en la suscripción del contrato.



**RADICADO : 2020-356 Menor**  
**PROCESO : VERBAL (Restitución Inmueble)**  
**DEMANDANTE: ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.**  
**DEMANDADO : DAVID HIDALGO HERNANDEZ; JACKELINE LACAYO ZULUAGA,; y**  
**JUAN SEBASTIÁN ULLOA BACARES.**  
**PROVIDENCIA : AUTO – 16/12/2020 – ADMITE DEMANDA**

Tampoco es de recibo lo alegado por el demandante, en cuanto a evitar que en el futuro la mencionada sociedad se oponga a la entrega bajo los parámetros del artículo 309 del CGP, pues este aspecto de presentarse se resolverá en su momento procesal oportuno.

El demandante debe tener claro al momento de presentar este tipo de demandas quien tiene la calidad de arrendatario pues son las personas quienes deben ser demandadas a la luz de lo dispuesto en el artículo 384 del CGP.

Siendo ello así, no se incluirá como parte demandada en el auto admisorio de la demanda a INVERSIONES KR S.A.S, pues del contrato de arrendamiento aportado al expediente, no se aprecia que dicha empresa haya adquirido obligaciones a favor del demandante.

En lo que se refiere a la subsanación relacionada con la indebida acumulación de pretensiones, en cuanto se solicita que se condene a los demandados al pago de la cláusula penal y al pago de las costas del proceso y agencias en derecho, aclara el demandante que, el cobro de la cláusula penal se sujeta a lo señalado en el numeral 7° del artículo 384 del CGP, el cual estipula que para que el demandante sea acreedor a la cláusula penal que pactó con el demandado y esta sea exigible, así como para obtener todos los pagos exigibles, se deberá promover la ejecución dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. En ese sentido, no se pretenderá la condena en el proceso declarativo sino en el proceso ejecutivo a continuación.

Sobre lo anterior, cabe anotar que el citado numeral 7 del artículo 387, claramente expresa la posibilidad de ejecutar con posterioridad a la sentencia, luego entonces es después de la respectiva providencia, si llegase a ser favorable al demandante, que debe pedirse la ejecución que corresponda, pues lo que el numeral 7° permite es que se solicite el embargo de bienes del demandado para garantizar precisamente lo que puede ejecutarse después de la sentencia.

Por lo tanto, como quiera que en este tipo de procesos si la sentencia resulta favorable a la parte demandante lo que corresponde es ordenar la terminación del contrato y la restitución del bien, serán éstas las pretensiones que se tendrán en cuenta, pues no cabe en la sentencia emitir orden de pago por sumas de dinero. Para ello el demandante deberá solicitarlo si fuere el caso con posterioridad a la sentencia.

Conforme lo expuesto y en virtud del artículo 82, 384 y ss del CGP, el Juzgado ordenará su admisión, en consecuencia,

#### **RESUELVE:**

1.- Por reunir los requisitos legales admítase la anterior demanda **VERBAL MENOR CUANTIA**, (Restitución Inmueble Arrendado) promovido por **ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.** a través de apoderado judicial contra **DAVID HIDALGO HERNANDEZ, JACKELINE LACAYO ZULUAGA, y JUAN SEBASTIÁN ULLOA BACARES.**

2.- De la demanda y sus anexos córrase traslado a los demandados por el término de veinte, (20) días.

3.- Notificar a la parte demandada personalmente en la forma señala el artículo 291, o los artículos 292 y 293 según fuere el caso.



**RADICADO : 2020-356 Menor**  
**PROCESO : VERBAL (Restitución Inmueble)**  
**DEMANDANTE: ASESORAR INMOBILIARIA DEL CARIBE S.A.S.**  
**DEMANDADO : DAVID HIDALGO HERNANDEZ; JACKELINE LACAYO ZULUAGA,; y**  
**JUAN SEBASTIÁN ULLOA BACARES.**  
**PROVIDENCIA : AUTO – 16/12/2020 – ADMITE DEMANDA**

Así mismo la notificación personal también podrá hacerse en la forma establecida en el artículo 8º del DECRETO LEGISLATIVO 806 DE 2020.

4.- Téngase al **Dr. CÉSAR JAMES** como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL**  
**JUEZA**