

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez informando que dentro del presente asunto se notificó en debida forma el demandado, sin que hubiese propuesto excepción alguna dentro del término de Ley. Para lo que estime proveer.

Radicado: 2020-00238-00

Bucaramanga, 24 de septiembre de 2021



LAURA FERNANDA FORERO PICÓN
ESCRIBIENTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, septiembre veintisiete de Dos mil Veintiuno.

Corresponde dentro del presente asunto, proferir sentencia que resuelva el presente proceso abreviado de restitución de bien inmueble, promovido a través de apoderado judicial por LOTERIA SANTANDER, en contra de CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO”, sin que se avizore nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

LOTERIA SANTANDER, acude por intermedio de apoderado judicial, al trámite del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado, con el fin que esta Agencia Judicial, declare terminado el contrato No. 136 de 2012, que celebró en calidad de arrendador y CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO”, como arrendatario, sobre el siguiente inmueble:

- Ubicado en la Carrera 10 No. 29-27 del Barrio Lagos II, municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300- 83111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que como consecuencia, se ordene la restitución del mencionado inmueble arrendado y se condene en costas a la parte demandada.

HECHOS

Manifiesta la parte actora que el demandado CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE "ACUALAGO", celebró contrato de arrendamiento No. 136 de 2012, donde el demandado funde como arrendatario del siguiente inmueble: Ubicado en la Carrera 10 No. 29-27 del Barrio Lagos II, municipio de Floridablanca, con folio de matrícula 300- 83111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Que se pactó como término de duración del contrato, 20 años contados a partir del 03 de enero de 2013, y el canon mensual fijado quedó en (\$12.000.000) mensuales.

Que a partir del mes 16 de la Ejecución del Contrato el canon mensual fijado sería la suma de (\$21.000.000) incrementados anualmente según el IPC.

Que por auto admisorio proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga de fecha 23 de mayo de 2017 con número de radicado 2017-00031 la parte demandante LOTERIA SANTANDER se hizo parte como acreedor dentro del proceso de reorganización empresarial de la CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE "ACUALAGO" por la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$856.980.189).

Que después de admitido el proceso de reorganización empresarial la CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE "ACUALAGO" incumple con el pago del canon fijado desde el mes de junio de 2017.

Que al 30 de noviembre de 2020, el demandado CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE "ACUALAGO", adeuda la suma de e OCHOCIENTOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS (\$803.898.815,00), por concepto de los cánones vencidos de los meses de junio del 2017 a noviembre del 2020.

TRAMITE

Con la presentación de la demanda, la parte demandante acreditó el envío por medio electrónico copia de la demanda y sus anexos a la parte demandada, de conformidad con lo previsto en el inciso 4° del artículo 6° del Decreto 806 del 04 de junio de 2020 obrante a folio 33 del cuaderno 002 del expediente digital.

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 26 de enero de 2021 obrante a cuaderno 005 del expediente digital.

La notificación del demandado CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO”, se realizó en conformidad del artículo 8° del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, el 14 de julio de 2021 obrante a cuaderno 010 del expediente digital, sin que hubiese ejercido el derecho de defensa.

CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas en el cual se obligan recíprocamente, una de ellas a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar el precio determinado. Consolidado el consentimiento sobre la cosa y el precio, se puede hablar del perfeccionamiento del mismo.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado.

Importa destacar las características de consensualidad y bilateralidad. Por la primera, se tiene que basta el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, para que el contrato se repute perfecto; por la segunda, se precisa que tanto el arrendador como arrendatario asumen deberes jurídicos: aquel debe permitir la utilización del bien para el fin propuesto –uso y goce de la cosa-; por su parte el arrendatario, está obligado al pago del precio del canon, dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento a esto o a cualquier otro aspecto del contrato, coloca a la parte en situación de incumplimiento del pacto, aspecto éste que legitima a la parte cumplida a reclamar la declaratoria de terminación del contrato.

Análisis y crítica de la prueba.

1. Legitimación en la Causa.

De acuerdo con los documentos que obran a folios 26 a 29 del cuaderno 002 del expediente digital, el contrato de arrendamiento No. 136 del 16 de noviembre de 2012, fue suscrito, entre LOTERIA SANTANDER, -como arrendador- y CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO” –como arrendatario-, siendo las mismas personas que aparecen como demandante y demandado, respectivamente. Luego existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga un derecho –pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte-; e identidad entre la parte demandada a quienes se les puede exigir una obligación correlativa –que restituya la cosa-, por lo que se acredita la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

.2. Del incumplimiento del Contrato.

El contrato de arredramiento No. 136, tuvo por objeto el siguiente inmueble:

- Ubicado en la Carrera 10 No. 29-27 del Barrio Lagos II, municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300- 83111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Bien sobre el cual, se vino a pedir la terminación por el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones pactados desde junio del año 2017, razón por la que, no habiéndose presentado por el demandado prueba del pago oportuno de los cánones de arrendamietno, oposición o excepciones de mérito a las pretensiones, habrá de declararse la terminación del contrato.

De otro lado, como el demandante es el titular del derecho de dominio del bien objeto de restitución quien cedió la tenencia a través del negocio jurídico contrato de arrendamiento, al no cumplirse por la parte demandada las obligaciones derivadas del contrato, se impone en congruencia con la acción ejercida por el demandante, disponer la terminación del contrato y la restitución del citado bien entregado a título de contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento No. 136, donde LOTERIA DE SANTANDER, -funge como arrendador- y CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA

UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO” –como arrendatario-, que recae sobre el siguiente bien inmueble:

- Ubicado en la Carrera 10 No. 29-27 del Barrio Lagos II, municipio de Floridablanca, con folio de matrícula No. 300- 83111 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDO. ORDENAR al demandado CORPORACION PARA LA PROMOCION DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE “ACUALAGO”, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, RESTITUYA a LOTERIA DE SANTANDER, el inmueble mencionado en el punto anterior.

En caso que no se cumpla con la entrega del predio en el término anterior, desde ya, en virtud del art. 37 del C.G.P., se ORDENA Comisionar a la Alcaldía Municipal de Floridablanca para que proceda a realizar la diligencia de entrega del inmueble identificado en el numeral primera de esta sentencia, en favor de la parte demandante.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN DE LA RECREACION Y CORRECTA UTILIZACIÓN DE TIEMPO LIBRE “ACUALAGO” y a favor de la parte demandante LOTERIA DE SANTANDER. Líquidense por secretaría. Incluir en la liquidación de costas y por concepto de Agencias en Derecho a cargo del demandado y a favor del demandante la suma equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

QUINTO. SEXTO: Una vez se cumpla lo aquí expuesto, archívense las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA

Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy **28 de septiembre de 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado N° ____.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.