JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD. -
Medellín, nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso	Verbal, restitución inmueble arrendado
Demandante	COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A.S.
Demandado	SUPERTEX MEDICAL S.A.
Radicado	No. 05-001 31 03 001 **2020 00245** 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia N° 113
Decisión	Declara terminado contrato y ordena restituir inmueble

I. ANTECEDENTES

COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A., actuando por intermedio de mandataria judicial, instauró demanda en contra de la sociedad SUPERTEX MEDICAL S.A., solicitando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ellos, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Como consecuencia de lo anterior, solicitó la restitución del bien inmueble vinculado en este asunto.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones adujo la parte demandante que entre las partes se suscribió un contrato que pasa a mencionarse:

Que mediante documento privado fechado el día 12 de diciembre de 2011 COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A.S(Antes COLTEBIENES LTDA) en calidad de arrendadora y SUPERTEX MEDICAL S.A. en calidad de arrendataria, celebraron un contrato de arrendamiento sobre inmueble comercial ubicado en la carrera 45 #32-19 en la ciudad de Medellín cuyos linderos:

° Por el Oriente: Con frente a la Carrera 45
° Por el occidente: Con el inmueble identificado con el N° 32-18 de la carrera 46
° Por el Norte: Con el inmueble identificado con el N° 32-89 de la carrera 45
° Por el Sur: Con el inmueble identificado con el N° 32-89 de la carrera 45

En el contrato se pactó una vigencia inicial de doce (12) meses contados a partir del 01 de noviembre de 2011. El inmueble arrendado ha sido destinado para bodegaje y fabricación de material médico quirúrgico. El canon de arrendamiento inicial se pactó por la suma de $6.832.000 mensuales pagaderos dentro de los 3 primeros días de cada período mensual de manera anticipada. El canon de arrendamiento se ha incrementado conforme a lo establecido en la cláusula novena del contrato de arrendamiento siendo un valor vigente de $11.134.579. la arrendataria viene incumpliendo con el pago del canon desde el mes de julio de 2017. La sociedad comercial SUPERTEX MEDICAL S.A.S. fue admitida en proceso de Reorganización el 26 de julio de 2017.

La demanda se admitió por auto del 29 de julio de 2021; la notificación a la demandada se surtió los días 13 y 14 de febrero de 2023 a través de correo electrónico, sin que, dentro del término oportuno, propusiera excepciones.

Resulta entonces ahora imperante el pronunciamiento de sentencia, providencia viable además porque no se vislumbran circunstancias causales de nulidad de la actuación, según las enlista ahora el art. 133 del C. G. del P. La sentencia adecuada encontrará motivación en las siguientes.

II. CONSIDERACIONES

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso dispone que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, por consiguiente, es menester ocuparse al respecto, advirtiendo que el proceso fue tramitado en legal forma sin que se advierta causal de nulidad que invalide lo actuado, además, se encuentran reunidos los presupuestos procesales para tomar decisión de fondo.

Está dicho entonces que esa desvertebración del trámite normal del proceso verbal viene condicionada por dos extremos cuya verificación corresponde ahora: La ausencia de oposición de la parte demandada a las pretensiones de la parte actora, y el acompañamiento a la demanda de la prueba documental del contrato de arrendamiento aducido o de la confesión del arrendatario, prevista en el art. 184, o prueba testifical siquiera sumaria, extremo este último que el Despacho ya analizó, al revisar la idoneidad de la demanda obviamente a la luz de los arts. 82, 83, 84, 88, 89, 90, inciso 1 del 384 y 385 C.G.P.

La norma que permite el pronunciamiento de la sentencia, cumplidas esas condiciones, obedece al silencio de la parte demandada frente a la demanda o a la formulación de oposición que no resulte adecuada, para tener en cuenta esa resistencia, que debe apreciarse como indicio de la realidad de las causas de terminación del contrato de arrendamiento que se cuestiona y de la consiguiente restitución del bien que haya invocado la parte pretensora, de conformidad con los arts. 97 y 184 del C.G.P. Igual ocurre cuando lo que se adosa como prueba del contrato de arrendamiento es la testimonial sumaria; en tanto que, si con la demanda se aportó prueba de la existencia válida del contrato de tenencia consistente en confesión judicial, ya la prueba sufrió contradicción y no la requiere en el proceso, es hecho exento de prueba procesal que se corrobora; y si tal prueba lo es la sumaria documental, que al ser presentada se aportó como documento privado, plenamente acredita la celebración y vigencia del contrato demandado.

De esa manera, resultan previamente demostrados los elementos estructurales de la pretensión de resolución de contrato bilateral, o de terminación que es lo procedente, en tratándose de este tipo de contratos de ejecución sucesiva, esto es, la existencia válida del contrato demandado y el incumplimiento de una de las partes, para el caso de la demandada, arrendataria, de la obligación contractual que la demanda indica, o la operancia de otra causa de terminación del contrato legalmente aceptada, implicando lo primero la demostración de la legitimación sustancial y no meramente afirmación de la correspondencia a ellos de las calidades legitimantes, el demandante como arrendador del bien y la demandada como su arrendataria.

En el caso que se define con la demanda y como prueba documental del contrato de tenencia litigado, se vislumbran los documentos que aparecen visibles en el expediente digital, documentos que se admitieron como prueba y que colmaban la exigencia de los anexos necesarios especiales de la demanda que precisa el art. 384 numeral 1 del inciso 1°.

Lo expuesto conlleva a concluir que se cumplieron para el caso las condiciones de pronunciamiento de sentencia de restitución de plano que antes se anunciaron,

decisión a la que se seguirá, por tanto, es decir, se declarará que TERMINÓ el contrato de arrendamiento demandado y se ordenará a la sociedad SUPERTEX MEDICAL S.A. que restituya a COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A.S., el bien inmueble ya especificado, a la ejecutoria de esta sentencia.

Según el precepto del artículo 365 numeral 1 del C.G.P., se impondrá a la parte demandada la obligación de pagar a la parte actora las costas procesales, que como sufragadas por ésta se liquiden.

A mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRASE, con fundamento en la mora en el pago del canon, la TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que vincula a la actora COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A.S., como arrendadora, y a la sociedad SUPERTEX MEDICAL S.A., como arrendataria, identificado así:

Inmueble ubicado en la carrera 45 #32-19 en la ciudad de Medellín cuyos linderos:

° Por el Oriente: Con frente a la Carrera 45
° Por el occidente: Con el inmueble identificado con el N° 32-18 de la carrera 46
° Por el Norte: Con el inmueble identificado con el N° 32-89 de la carrera 45
° Por el Sur: Con el inmueble identificado con el N° 32-89 de la carrera 45

SEGUNDO: IMPÓNGASE a la demandada arrendataria, a la ejecutoria de esta sentencia, la obligación de RESTITUIR a la demandante arrendadora, el bien inmueble aludido y debidamente individualizado, al que se refiere el contrato de arrendamiento terminado.

TERCERO: COMISIONAR a los Juzgado Transitorios Civiles Municipales de Medellín para el conocimiento exclusivo de despacho comisorios, para la diligencia de entrega material a la demandante COLOMBIANA DE TENENCIA DE BIENES S.A.S. del bien inmueble descrito en el numeral PRIMERO. El comisionado cuenta con las facultades contenidas en el artículo 40 del Código General del Proceso.

CUARTO: CONDENASE a la parte demandada la obligación de pagar a la parte actora las costas que como sufragadas por ésta se liquiden en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, personalmente con su remisión y por ESTADOS ELECTRÓNICOS (la cual, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojada en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el enlace correspondiente, en la siguiente dirección: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105).

Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria

DGP