



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD. -
Medellín, ocho de febrero de dos mil veinticuatro.

Proceso	Verbal, restitución inmueble arrendado
Demandante	IGLESIA EPISCOPAL DE COLOMBIA
Demandado	GIMNASIO PARRA PARÍS S.A.S.
Radicado	No. 05-001 31 03 001 2023 00067 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia N°029
Decisión	Declara terminado contrato y ordena restituir inmueble

I. ANTECEDENTES

La IGLESIA EPISCOPAL DE COLOMBIA, actuando por intermedio de mandataria judicial, instauró demanda en contra del GIMNASIO PARRA PARÍS S.A.S., solicitando la terminación del contrato de arrendamiento con relación al inmueble ubicado en la carrera 80 N° 53 A -78 de la ciudad de Medellín, celebrado entre ellos, el día 9 de agosto de 2016, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos 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, entre la IGLESIA EPISCOPAL DE COLOMBIA en calidad de arrendador y el GIMNASIO PARRA PARÍS S.A.S como arrendataria se celebró contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble referido para el funcionamiento de la institución educativa de menores de edad actividad que no ha podido desarrollar el arrendatario debido a que la Secretaría de Educación canceló la licencia de funcionamiento en dicho inmueble por no cumplir con el PEI).

Agrega que, según el contrato suscrito entre las partes el pago de los servicios públicos es comunitario, el canon se estableció por \$4.000.000, más \$300.000 de servicios públicos, aplicando el ajuste del IPC, además, indica que, se dispuso para el pago en la cuenta de ahorros de Bancolombia N° 099-980756-61, obligación que debía cumplir dentro de los cinco primeros días de cada mes; que, la demandada se encuentra en mora a partir de mayo de 2022.

La demanda se admitió por auto calendarado de 9 de mayo de 2023, corregida mediante proveído de 31 de ese mismo mes y año; la notificación a la parte accionada se surtió por notificación electrónica de conformidad con las previsiones establecidas en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la sociedad demandada dentro del término legal oportuno, confirió poder a un profesional del derecho, quien en su nombre y representación contestó la demanda oponiéndose a los hechos y pretensiones de la misma, y formulado como medios de defensa los que denominó: "EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO, EXCEPCIÓN DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES, EXCEPCIÓN DE NO DERECHO DE RETENCIÓN y EXCEPCIÓN DE MALA FE POR PARTE DEL ARRENDADOR".

A pesar de constatarse por parte de la existencia de depósitos judiciales efectuados por la parte demandada, y con ello, proseguir mediante auto del 22 de septiembre de 2023 con el traslado de las excepciones de mérito, luego, con fundamento en el artículo 384 del CGP, se requirió a la demandada a través de proveído del 18 de enero de 2024 para que en el término de cinco (5) días procediera a consignar las sumas adeudadas, so pena de no seguir siendo oído en el proceso, transcurrido el término concedido el apoderado de la demandada sólo allegó un escrito solicitando un plazo para ponerse a paz y salvo, por

circunstancias de diversa índole, teniéndose a la postre que no acreditó el pago para seguir siendo escuchado, correspondiendo aplicar inexorablemente la consecuencia jurídica establecida en el artículo 384 del CGP.

Resulta entonces ahora necesario el pronunciamiento de sentencia que encontrará motivación en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales, y sin que se advierta causal de nulidad de las enlistadas en el artículo 133 del CGP, pasa esta Agencia Judicial a proferir una sentencia de fondo.

De la revisión del proceso de la referencia se advierte que, con la demanda se allegó prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre un inmueble ubicado en la carrera 80 N° 53 A -78 de la ciudad de Medellín.

El demandado GIMNASIO PARRA PARÍS S.A.S. a pesar de contestar la demanda en término y allegar constancia de depósitos judiciales, dicha contestación ahora no podrá ser tenida en cuenta, como quiera que, a pesar del requerimiento efectuado, el demandado mencionado no acreditó la consignación de los cánones de arrendamiento y servicios públicos que se siguieron causando durante el trámite del proceso, imperativo legal para poder seguir siendo oído.

Ahora, trayendo a colación el artículo 384 del CGP, que dispone:

“(...)Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.(...)”

En consecuencia, forzoso resulta la aplicación del numeral 4 del artículo 384 ibidem, situación que faculta al Juez a dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble objeto del proceso (numeral 3 del artículo 384 del CGP).

Finalmente, 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, fijándose como agencias en derecho el equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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 parte actora, como arrendadora IGLESIA EPISCOPAL DE COLOMBIA, y como arrendataria

GIMNASIO PARRA PARÍS S.A.S. celebrado entre ellos, el día 9 de agosto de 2016 sobre el inmueble ubicado en la carrera 80 N° 53 A -78 de la ciudad de Medellín.

SEGUNDO: IMPÓNGASE a la demandada arrendataria, a la ejecutoria de esta sentencia, la obligación de RESTITUIR a la demandante arrendadora, el bien aludido y debidamente individualizado, al que se refiere el contrato de arrendamiento terminado. En caso, de incumplirse esta orden, por la secretaría librese el despacho comisorio con destino al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN PARA CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (R) para que efectúe la entrega del bien descrito.

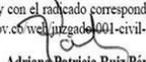
TERCERO: CONDÉNASE a la parte demandada la obligación de pagar a la parte actora las costas procesales en esta instancia, fijándose como agencias en derecho el equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFIQUESE 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 radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado001-civil-del-circuito-de-medellin/105>).


Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaría

JR