

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, doce de agosto de dos mil veintidós

Proceso	Verbal- Restitución
Demandante	LLERAS PROPIEDAD RAIZ SAS
Demandado	BBI COLOMBIA SAS.
Radicado	05001-31-03-008-2022-00122-00
Instancia	Primera
Asunto	Sentencia No. 016
Tema	Terminación judicial del contrato de arrendamiento, restitución del bien, condénese en costas

ANTECEDENTES

SINTESIS DE LA DEMANDA

La demandante actuando por intermedio de apoderado judicial, presenta demanda de restitución de local comercial, en contra de BBI COLOMBIA SAS, mediante la cual pretende:

- 1-) Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 20 de enero de 2020, entre LLERAS PROPIEDAD RAIZ SAS Y BBI COLOMBIA SAS, por mora en el pago de arrendamiento, a partir del 27 de agosto de 2020, hasta el 18 de marzo de 2022.
- 2-) Se condene al demandado a restituir a la demandante el inmueble ubicado en la carrera 29D 6 A 05, interior 9812, con matrícula inmobiliaria 001-968663, cuyos linderos se identifican en la escritura pública del 25 de octubre de 2007, de la Notaria 12 del Circulo de Medellín.
- 3-) Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, en favor del demandante, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 384 del CGP., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo
- 4-) condenar en costas y agencias en derecho a la demandada.

Se fundamenta la demanda en los **hechos**, que se sintetizan a continuación:

1º) La demandante por medio de documento privado suscrito el 01 de enero de 2020, en calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con la demandada, sobre el inmueble ubicado en la Cra 29 D 6 A 05, interior 9812, con matrícula inmobiliaria No 001-968663, cuyos linderos se identifican en la escritura pública 7838 del 25 de octubre de 2007 de la Notaria 12 del Circulo de Medellín.

2-) El contrato de arrendamiento se inició el 20 de enero de 2020, y terminaba el 20 de enero de 2025. El demandante se obligó a pagar por arrendamiento un canon mensual de seis millones de pesos (\$ 6.000.000.oo), pago que debía efectuarse dentro de los primeros diez días de cada mes calendario.

3º) Posteriormente, se acordó mediante otro si, el 27 de julio de 2020, que para los meses de agosto y septiembre de 2020, se cancelaría como canon de arrendamiento la suma cuatro millones de pesos (\$ 4.000.000.oo), para los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, cinco millones de pesos (\$ 5.000.000.oo), para enero de 2021, y en adelante por ese año, la cantidad de seis millones de pesos (\$ 6.000.000.oo) incluida la administración, a pagar dentro de los primeros diez días de cada mes calendario, con un aumento anual acorde al IPC.

4-) A la fecha el accionado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

DEL TRÁMITE. LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA

En virtud de reparto realizado el día 08 de abril de 2022, correspondió a este despacho su conocimiento, el cual al encontrar reunidos todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley, mediante auto interlocutorio del 03 de mayo de 2022, procedió a resolver sobre la admisión de la demanda de restitución de inmueble arrendado.

En el mismo auto se ordenó la notificación a la demandada, a la que se le hizo saber que no sería oído hasta tanto demostraran que habían consignado a órdenes del juzgado los cánones adeudados o en su defecto allegara los recibos correspondientes, quedando vigente su obligación de consignar los cánones que se fueren causando durante el proceso de conformidad con los artículos 369 y 384 del C.G.P.

Como prueba de la relación tenencial se allegó junto con la demanda: prueba escrita del contrato de arrendamiento firmado por arrendadora y arrendatario inicial, otro si al contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento del inmueble y certificado de existencia y representación de ambas partes.

POSICIÓN DEL DEMANDADO

El 09 de mayo de 2022, la parte demandada fue notificada por correo electrónico, dándole así su respectivo traslado, por el término de 10 diez para que contestara, quien se opuso dentro de la oportunidad legal, y propuso como excepción de *mérito*, "No conformidad en el procedimiento para determinar el incumplimiento", no obstante, no dio cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio de la demanda, esto es, consignar los cánones de arrendamiento, razón por la cual no será escuchada en el presente proceso.

En el presente asunto se encuentran reunidos los requisitos necesarios y esenciales para emitir fallo de fondo, como son: competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma, por lo que se pasa a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Preceptúa el artículo 384 numeral 3º del C.G.P.: "Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...

4º) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos o de cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquél..."

Plenamente aparece demostrada la relación tenencial existente entre las partes, tal como se puede constatar con el contrato de arrendamiento allegado

con la demanda, el cual no fue tachado de falso por la parte demandada, por los demás no se hace necesario decretar prueba de oficio y como el demandado no acreditó el pago de los cánones adeudados y tampoco consignó los causados durante el trámite del proceso, es procedente proferir decisión de fondo.

Por lo tanto, en atención a la norma atrás citada se concluye que efectivamente se incurrió en el no pago de la renta en los términos pactados contractualmente, presentándose así incumplimiento del contrato de arrendamiento. Ordinal primero del art. 518 del C. de Comercio).

En el mismo sentido se condenará en costas y se fijarán agencias en derecho, a cargo de la parte ejecutada, las cuales de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 05 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan en la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 3.850.000.00)**, suma equivalente al 3% del valor de las pretensiones al momento de presentación de la demanda, que serán incluidas en la liquidación de costas.

Por lo anterior, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA, Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

F A L L A

PRIMERO: SE DECLARA judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LLERAS PROPIEDAD RAIZ SAS, como arrendadora y BBI COLOMBIA SAS- arrendataria, sobre el bien ubicado en la carrera 29 D 6 A 05, interior 9812, con matrícula inmobiliaria No 001-968663, cuyos linderos se encuentran en la escritura 7838 de 25 de octubre de 2007, de la Notaria 12 del Circulo de Medellín.

SEGUNDO: Se ordena a la accionada que dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a la sociedad LLERAS PROPIEDAD RAIZ SAS, el inmueble atrás reseñado, objeto del arrendamiento.

En el evento de que el demandado no haga entrega en forma voluntaria, se librárá despacho comisorio de rigor dirigido a los Juzgados Civiles Municipales

para conocimiento exclusivo de despachos comisorios de esta localidad, para que realice tal diligencia.

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada a favor del demandante. Líquidense por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de suma **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 3.850.000.00)**, suma equivalente al 3% del valor de las pretensiones al momento de presentación de la demanda, que serán incluidas en la liquidación de costas.

CUARTO: En firme esta decisión, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, all enclosed within a light gray rectangular border.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA
JUEZ

(firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho).