



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintisiete (27) de julio de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No	125 de 2021
PROCESO	VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	GARCÉS Y JARAMILLO LTDA.
DEMANDADO	VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S.
RADICADO	05001-31-03-014-2020-00216-00
TEMA	Se declara terminado el contrato de arrendamiento, por incumplimiento. Se ordena la restitución del inmueble.

Agotado el trámite propio de esta instancia, procede el Despacho a definir la litis, dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE, incoado por GARCÉS Y JARAMILLO LTDA. contra VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la Oficina Judicial de Medellín, GARCÉS Y JARAMILLO LTDA., a través de apoderada judicial, propuso demanda Verbal de Restitución de inmueble arrendado, contra la sociedad VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S., con base en el siguiente,

1.1 Fundamento fáctico

Narra la demanda que el día 11 de febrero de 2013, se suscribió contrato de arrendamiento entre GARCÉS Y JARAMILLO LTDA en calidad de arrendador y VIVE MAS INVERSIONES SAS, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en

la carrera 28 N° 33-21 e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-221810 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Expone que el término de duración del contrato fue pactado a veinticuatro meses, desde el 11 de febrero de 2013 hasta el 11 de febrero de 2015, que, conforme a la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, el precio mensual de la renta se pactó en la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) para el primer año y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) para el segundo año, los cuales debía pagar el arrendatario anticipadamente dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes; y que conforme a la cláusula OCTAVA se estipulo un reajuste del canon de arrendamiento vencido el término inicial y así sucesivamente cada doce meses de ejecución del mismo, un porcentaje del IPC decretado por el gobierno nacional para el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respectivo reajuste, más dos (2) puntos.

Que de igual manera, conforme a la cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento, se estipuló que el ARRENDADOR, estará a cargo del pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, teléfono y gas natural, en el monto que lo identifique la respectiva facturación.

Informa la demanda, que el arrendatario comenzó a incumplir con sus obligaciones contractuales desde el año 2020, realizando el pago de los cánones de arrendamiento por fuera de la fecha, y que al momento de la presentación de esta demanda tiene pendiente el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 hasta la fecha en que sea desocupado el inmueble, debido a que se encuentra habitado, teniendo a la fecha pendiente de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo (un saldo), abril, mayo, junio, julio de 2020, más el respectivo IVA de esos meses, para un total adeudado a la fecha dela demanda de SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$72.463.642); lo que evidencia el incumplimiento por parte del arrendatario y faculta al arrendador a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de requerimiento alguno.

1.2. Peticiones

Con fundamento en los anteriores hechos, pretende la sociedad demandante:

- 1) Se declare terminado el contrato de arrendamiento, respecto al bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001- 221810
- 2) Se ordene la restitución del citado inmueble.
- 3) Que de no efectuarse la entrega formal y voluntaria del inmueble dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se proceda a fijar fecha y hora para la diligencia de lanzamiento.
- 4) Por las costas y agencias en derecho

1.3. Trámite de la instancia

Luego de subsanados los requisitos que dieron origen a la inadmisión, mediante providencia del 20 de octubre de 2020 se admitió la demanda, realizando las prevenciones de ley de acuerdo al artículo 384 del Código General del Proceso y ordenando la notificación de la parte demandada.

Posteriormente, por auto de fecha 25 de mayo de 2021, se tuvo notificada a la demandada VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S., con fundamento en lo dispuesto en el Art. 8 del Decreto 806 de 2020, quien dentro del término de traslado no emitió pronunciamiento, por lo que se tuvo por no contestada la demanda en proveído del 1º de julio del cursante año.

De otro lado, se tiene que se allegó al proceso, aviso de liquidación judicial presentado por el señor JUAN MARCOS CAÑOLA DÍAZ DEL CASTILLO, quien manifiesta que fue nombrado liquidador de la sociedad demandada mediante auto N° 610-001114 del 29 de mayo de 2021, en el que además la Superintendencia de Sociedad dio apertura al proceso de liquidación judicial; sin embargo, y en vista de que no allegó ninguna prueba de su manifestación, por auto del 1º de julio se dispuso requerirlo para que acredite su calidad así como la existencia del proceso de liquidación judicial de todos los bienes y haberes de la sociedad demandada, sin que a la fecha de emisión de esta sentencia hubiera realizado alguna manifestación,

razón por la que, al no existir en el plenario documento que acredite la apertura del proceso de liquidación judicial de la demandada, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

II. CONSIDERACIONES

2.1 Problema jurídico

Se trata, en este momento procesal, de establecer si como consecuencia de la falta de pago del canon del bien inmueble dado en arrendamiento, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución del mismo.

Así entonces, estando en la oportunidad procesal para ello, y al no encontrarse vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo, acorde al numeral tercero del artículo 384 del C.G.P.

2.2. De los presupuestos procesales

En términos generales se entiende por presupuestos procesales, las condiciones que se requieren para que la relación jurídica procesal nazca, se desenvuelva y culmine con una sentencia de mérito. Según CALAMANDREI, *"son los requisitos necesarios para que pueda constituirse un proceso válido o una relación procesal válida, también las condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable, sobre la demanda, a fin de que se concrete el poder-deber del Juez de proveer sobre el mérito"*.

Los requisitos de demanda en forma, capacidad procesal para ser parte, y competencia del juez, se cumplen, en tanto hace presencia la capacidad de los extremos de la Litis quienes han estado debidamente representados en el proceso. Así mismo, la demanda se observa formalmente apta y es competente este juzgado para conocer la acción promovida.

2.3. Presupuestos materiales

Con relación a los presupuestos materiales, tenemos que ostentan dicha calidad, la legitimación en la causa o interés sustancial para obrar, que en el caso bajo examen posee el demandante, al acreditar con el contrato de arrendamiento aportado a este proceso, su calidad de arrendador; y el demandado como arrendador, está igualmente legitimado por pasiva, dado el incumplimiento señalado por el actor respecto de las obligaciones contenidas en el contrato referido. Por tanto, queda claro que existe una relación entre ambas partes y participación en el hecho que originó la formulación de la demanda.

Aunado a ello, de la demanda se desprende una correcta acumulación de pretensiones, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, por lo que se encuentran debidamente identificados los presupuestos materiales necesarios para proferir sentencia de fondo.

2.4 El contrato de arrendamiento

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia, a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Desde un punto de vista sustancial, el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, como en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes, siempre se deberán encontrar vinculadas al proceso personas determinadas, sin que exista la posibilidad de emplazar o citar a los terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan resultar afectados con la decisión.

III. CASO CONCRETO

En el caso sub examine se acompañó a la demanda copia del contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial, suscrito por GARCÉS Y JARAMILLO LTDA., en calidad de arrendador y VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S. como arrendatario, documento que constituye plena prueba de la relación arrendataria contractual entre las partes.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal del arrendatario la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el asunto a estudio se imputa incumplida sin que el demandado haya demostrado lo contrario, puesto que guardó absoluto silencio, a sabiendas que tenía la carga de demostrar, si era del caso, la extinción de la obligación imputada, ya mediante recibos de pago expedidos por la arrendadora o mediante consignación, cosa que no se demostró, ya que ni siquiera dio respuesta a la demanda, pese a estar notificado en legal forma.

Consecuente con lo anterior, para esta Agencia Judicial es claro que el demandado ha incumplido indudablemente el contrato de arrendamiento por él suscrito, dando lugar a su terminación, acorde a los artículos 1546 en armonía con el literal 4 del artículo 2008 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, que dentro de sus obligaciones se encontraba la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo (cláusula décimo primera)

Imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato resulta su terminación, máxime si se recuerda que el artículo 1602 del Código Civil aplicable a todo tipo de contratación ya sea civil o comercial, reza: "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*", y en este caso, el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento genera la terminación del contrato de arrendamiento, por expreso convenio de las partes.

Por las anteriores razones, se procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del C. G. del P. que reza:

"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".

IV. CONCLUSIÓN

Así las cosas, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por la demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados; resulta procedente la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello, la restitución del bien inmueble dado en calidad de arriendo, el cual se encuentra ubicado en la carrera 28 N° 33-21 y está identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-221810 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Aunado a ello, se condenará en costas a la parte demandada, acorde con lo dispuesto en el Acuerdo N° PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura

Corolario de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del demandado, frente al contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial, suscrito por GARCÉS Y JARAMILLO LTDA., en calidad de arrendador y VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S. como arrendatario, de conformidad a lo expuesto en las consideraciones precedentes.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se DECLARA judicialmente terminado el contrato de arrendamiento para inmueble de uso comercial, celebrado entre GARCÉS Y JARAMILLO LTDA. y VIVE MÁS INVERSIONES S.A.S., por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: ORDENAR al demandado a RESTITUIR a la parte demandante el bien inmueble descrito en la parte motiva de esta providencia, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento; entrega que se hará a favor de GARCÉS Y JARAMILLO LTDA., o a quien ésta indique, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la dependencia competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

CUARTO: Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la pretensora, que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en la oportunidad procesal pertinente. Se fija como agencias en derecho la suma de un (1) SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ

30.

Firmado Por:

Muriel Massa Acosta

Juez Circuito

De 014 Función Mixta Sin Secciones

Juzgado Administrativo

Antioquia - Medellin

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

9bbe2dc43639a88a97f118ecc383ffa564279ab357065fd3ed8cb55c71d52571

Documento generado en 27/07/2021 09:20:23 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>