



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, diecinueve (19) de enero de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001-31-03-020-2021-00259-00
Proceso	Verbal de restitución
Demandante	Santa Juana Inmobiliaria S.A.S.
Demandado	Inversiones Atlántica S. A. S. "En Liquidación".
Decisión	Ordena restitución de inmueble
Providencia	Sentencia No. 006

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso verbal con pretensión de restitución de bien inmueble, promovido por Santa Juana Inmobiliaria S.A.S., en contra de Inversiones Atlántica S. A. S. "En Liquidación", de conformidad con lo establecido en los artículos 384 y 385 del Estatuto Procesal.

i) Antecedentes:

Por intermedio de apoderada judicial, la sociedad demandante solicitó se decrete la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada sobre el local comercial 99357, ubicado en el Centro Comercial "Florida Parque Comercial PH" de Medellín, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas ordinarias de administración, y en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble.

En sustento de tales pedimentos adujo que el término de duración del contrato se pactó en sesenta (60) meses, con fecha de inicio el 01 de mayo de 2013 y un canon mensual de \$3.187.600 más IVA, reajutable cada año. Indicó que la sociedad demandada adeuda desde el mes de mayo de 2020 hasta el mes de julio de 2021 la suma de \$ 89.116.089 por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración.

La demanda fue admitida mediante proveído del 23 de agosto de 2021, ordenándose las notificaciones de Ley, efectuándose la vinculación del demandado el 24 de septiembre de la misma anualidad, bajo las previsiones del artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Dentro del término de traslado conferido, la parte demandada guardó silencio.

ii) Consideraciones:

Están acreditados los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin que se vislumbren vicios que configuren nulidades o irregularidades que deban ser saneadas en los términos del artículo 132 del C.G. del P.

Acorde con el artículo 1973 del Código Civil mediante el contrato de arrendamiento las 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. Dicho contrato ha sido calificado como bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva.

Los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento son: una cosa o bien cuyo goce temporal se otorga por una parte a la otra, un precio que el arrendatario queda obligado a pagar y, naturalmente, el consentimiento de los contratantes en cuanto a la cosa.

Acorde a lo anterior, del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, se advierte que el objeto del mismo era entregar a la arrendataria, Inversiones Atlántica S. A. S. “En Liquidación”, por parte de Santa Juana Inmobiliaria S.A.S., el siguiente bien: local comercial 99357, ubicado en el Centro Comercial “Florida Parque Comercial PH” de Medellín; por el cual el primero pagaría un canon mensual por el término de duración del contrato y a su culminación procedería a restituirlo.

Elementos que se encuentran plasmados en el documento privado (contrato de arrendamiento), el cual establece la obligación que tiene la parte demandada de cancelar de manera oportuna el canon mensual y las cuotas ordinarias de administración, además identifica los contratantes e individualiza el bien objeto del convenio, su precio, forma de pago y término de duración.

En consecuencia, de lo analizado puede afirmarse que el referido contrato de arrendamiento cumple con los requisitos generales y especiales que exigen las disposiciones precitadas, teniéndose colmados los presupuestos para impetrar la presente acción.

Determinado esto, es menester precisar que al tenor del numeral primero del artículo 384 del C.G. del P., con la demanda de restitución deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria, cumpliéndose a cabalidad con este requisito, por cuanto como anexo al escrito inicial se aportó el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del bien inmueble descrito anteriormente.

En el pliego se pactó un término de duración inicial de 60 meses contados a partir del 01 de mayo de 2013, fijándose como suma mensual a cancelar \$3.187.600 más IVA. Sin embargo, la parte demandada cesó en el pago a partir del mes de mayo de 2020.

Como fundamento de sus súplicas, se observa que en la cláusula sexta, párrafo 5º del contrato celebrado entre las partes, se dispuso: *“El simple retardo en el pago de cualquiera de los cánones de arrendamiento por 60 días, de las sumas de dinero por concepto de gastos de administración, servicios públicos, entre otros...tendrá la ARRENDADORA derecho a dar por terminado el mismo y a exigir la inmediata restitución del bien sin necesidad de*

constituirla en mora ni hacerle los requerimientos de que trata la ley civil y comercial...”

Circunstancia que se encuentra demostrada en el plenario, pues la afirmación del no pago no fue desvirtuada en modo alguno por el interesado.

Sobre la disposición que sirve de sustento para los pedimentos de la demanda, debe indicarse que la misma fue aceptada por ambas partes al momento de suscribir el documento base para impetrar el proceso que convoca la atención de esta Agencia Judicial y, al presentarse dicha contravención -mora en el pago-, faculta al interesado para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, pues el demandado debió atender las contraprestaciones que se encontraban en cabeza suya, concretamente desembolsar al vencimiento del plazo cada uno de los instalamentos.

En ese sentido, al no ser contradicha la aseveración en comento, puede inferirse que en efecto se presentó un incumplimiento de las obligaciones contractuales.

En consecuencia, al arrendador le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes, lo cual faculta a este Despacho Judicial para dictar sentencia sin más trámite, tal como lo prevé el numeral tercero del artículo en mención: *“3. 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.*

En este orden de ideas, se impone acceder a las pretensiones del demandante y en virtud de ello, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido en esta providencia.

Por lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F a l l a:

Primero: Declarar judicialmente terminado, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas ordinarias de administración, el contrato de arrendamiento, celebrado entre Santa Juana Inmobiliaria S.A.S. e Inversiones Atlántica S. A. S. "En Liquidación", sobre el local comercial 99357, ubicado en el Centro Comercial "Florida Parque Comercial PH" de Medellín.

Segundo: Conceder al demandado un término de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir la totalidad de los bienes señalados en el numeral anterior, a la sociedad demandante.

Tercero: Costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte actora. Líquidense por secretaría.

Notifíquese y cúmplase

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

AA

Firmado Por:

Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
Medellin - Antioquia

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: **074dba7339d29194a17b36ecf632a1662dd85c5b6fe7bfd6c5fc81ddd215e8a**

Documento generado en 18/01/2022 08:57:00 PM

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