



Sentencia	34
Radicado	05 266 31 03 003 2023 00311 00
Proceso	Verbal- Restitución de inmueble
Demandante (s)	Inversiones Ferbienes S.A.S
Demandado (s)	Bull Trucks S.A.S
Decisión	Acoge pretensiones de la demanda

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Se profiere sentencia, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado instaurado por Inversiones Ferbienes S.A.S contra Bull Trucks S.A.S.

ANTECEDENTES

1. Inversiones Ferbienes S.A.S formuló demanda en la que solicitó la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 09 de julio de 2021 con la sociedad Bull Trucks S.A.S. sobre el inmueble ubicado en la Calle 84 Sur 40-350 y carrera 47F 82 Sur-61 en el Municipio de Sabaneta e identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-747219 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por mora en el cánón de renta y, como consecuencia, se restituya el mencionado inmueble.

2. Para solicitar las anteriores pretensiones señalaron que, la duración del contrato fue por 96 meses y se fijó un cánón mensual de \$16.974.000 más iva, pagaderos los cinco primeros días de cada periodo.

3. La demanda fue admitida el 06 de octubre de 2023 y notificada por personalmente a través de correo electrónico a la parte demandada a partir del 17 de octubre de 2023.

4. La sociedad Bull Trucks S.A.S, en el término de traslado de la demanda no realizó pronunciamiento alguno en oposición a las pretensiones del demandante.

5. La demandante en memorial de 10 de noviembre de 2023 informa abono por valor de \$4.495.000 por la sociedad demandada.

6. En consecuencia, estando en la oportunidad procesal para ello, no encontrando vicios que invaliden lo actuado, se procede a dictar sentencia de fondo acorde con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Sea lo primero afirmar que en el presente caso se cumplieron a cabalidad los presupuestos procesales de competencia del Juzgado, demanda en forma y capacidad procesal de las partes.

Además, se realizó control de legalidad en cada etapa procesal, no encontrando ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que es dable emitir pronunciamiento que dirima de fondo la controversia.

2. Frente al contrato de arrendamiento, el artículo 1973 del C. civil refiere que *“el arrendamiento 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado”*. Es decir que, de una parte el arrendador se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

De lo anterior se puede extraer que, el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: (i) Es bilateral, porque las dos partes se obligan recíprocamente, (ii) oneroso, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, (iii) conmutativo, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, (iv) principal, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y (v) consensual, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento privado. y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

3. Las partes en el contrato de arrendamiento son: la que da el goce de la cosa-arrendador, y la que da el precio por ese goce-arrendatario, tal y como lo determina el artículo 1977 del Código civil.

4. En el caso, fue allegado con la demanda el contrato de arrendamiento suscrito el 09 de julio de 2021, documento que constituye plena prueba de la relación contractual entre Inversiones Ferbienes S.A.S como arrendador y La sociedad Bull Trucks S.A.S como arrendataria; cumpliéndose así con lo preceptuado por el Artículo 384 del C.G.P, que supone la necesidad de acompañar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

Ahora, respecto al abono realizado por la sociedad demandada se advierte que, no constituye un cumplimiento de lo establecido en el artículo 384, numeral 4° del C.G.P, pues en él se exige el pago total del capital adeudado a órdenes del Despacho o el recibo expedido por la sociedad demandante a los últimos tres periodos de arriendo, lo cual no ocurrió.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal de la parte arrendataria la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien, obligación que en el caso se imputa incumplida sin que la parte demandada haya demostrado lo contrario, puesto que guardó silencio y tratándose de una negación indefinida, era a dicha parte la que le asistía la carga exclusiva de desvirtuar tal negación.

Consecuente con lo anterior, demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, es pertinente dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece “*Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*”, por lo que se ordenará la terminación del contrato acorde a los artículos 2005 y 2008 del Código Civil y 822 de Código de Comercio y su consecuencial restitución.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 09 de julio de 2021 entre Inversiones Ferbienes S.A.S NIT 890.924.840-5 y La sociedad Bull Trucks S.A.S NIT 901.161565-8, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Segundo: Ordenar a la sociedad Bull Trucks S.A.S NIT 901.161565-8 restituir a Ferbienes S.A.S NIT 890.924.840-5 en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del contrato:

-Inmueble ubicado en la Calle 84 Sur 40-350 y carrera 47F 82 Sur-61 en el Municipio de Sabaneta e identificado con matricula inmobiliaria nro. 001-747219 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Tercero: Si la demandada no restituye voluntariamente el inmueble mencionado, la apoderada de la parte demandante informará al Juzgado tal situación, caso en el cual se procederá con la respectiva comisión a fin de que se lleve a cabo la correspondiente diligencia de entrega.

Cuarto: Se condenará en costas a la parte demandada. Líquidense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 2 SMLMV.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2023-00311

13122023

Firmado Por:
Diana Marcela Salazar Puerta
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - Antioquia

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a8326d73f0e6407d07cf1525c43d4481e85d54c018cf677331718dab9c7f05ba**

Documento generado en 14/12/2023 03:06:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>