JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO

Bello, primero (1) de julio de dos mil veinte (2020)

| | |
|---|---|
| PROCEDIMIENTO | DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO |
| TRÁMITE | VERBAL SUMARIO |
| DEMANDANTE | MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ C.C. 32.471.009 y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ C.C. 42.884.483 |
| DEMANDADO | PRODUCTOS EL PALMAR DE LINCE S.A.S. NIT. 900.419.450-6 y ÁLVARO CALDERÓN LINCE C.C. 8.402.268 |
| RADICADO | 05088-40-03-001-2019-01494-00 |
| SÍNTESIS | DECLARA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO |
| SENTENCIA | 010 |

Procede el Despacho en esta oportunidad a proferir sentencia de Restitución de bien Inmueble, dentro del presente proceso, iniciado a instancia de MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ, quienes a través de apoderada judicial, instauraron demanda en contra de PRODUCTOS EL PALMAR DE LINCE S.A.S. y ÁLVARO CALDERÓN LINCE, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento del mes de junio 2019 al mes de noviembre de 2019.

## ANTECEDENTES

Pretende la parte actora, que por medio del despacho se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento que vincula a PRODUCTOS EL PALMAR DE LINCE S.A.S. y ÁLVARO CALDERÓN LINCE como arrendatarios, con MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ como arrendadoras, respecto del bien: Calle 51 N° 43-27 barrio Las Granjas, de esta municipalidad, y consecuencialmente se ordene la restitución del mismo.

## HECHOS

Entre MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ, como arrendadoras, con COMERCIALIZADORA EL PALMAR representada legalmente por Álvaro Adrián Calderón Castro, y ÁLVARO CALDERÓN LINCE, como arrendatarios, se celebró contrato de arrendamiento de manera escrita el día 11 de julio de 2009, cuyo objeto fue conceder a los arrendatarios el uso y goce del bien inmueble ubicado en la Calle 51 N° 43-27 barrio Las Granjas, de Bello. El contrato tuvo inicio el día 11 de julio de 2009, y se pactó como fecha de terminación el día 11 de julio de 2010, esto es, con un término de duración de UN (01) año, con un canon inicial de $3.200.000 pesos M.L. mensuales, los cuales debían ser cancelados los primeros cinco (05) primeros días de cada mes.

No obstante lo anterior, mediante otrosí suscrito el 24 de abril de 2014, se convino que la sociedad PRODUCTOS EL PALMAR DE LINCE S.A.S., representada legalmente por Catalina Calderón Castro, sería la nueva arrendataria, mas el señor ÁLVARO CALDERÓN LINCE conservaría su calidad de coarrendatario.

Empero de lo anterior, los arrendatarios, señalan las accionantes, se encuentra en mora de cancelar los periodos del mes de junio 2019 al mes de noviembre de 2019.

TRÁMITE PROCESAL

El día 29 de octubre de 2019, correspondió por reparto la presente demanda a este Despacho Judicial, la cual fue admitida el día 19 de noviembre de 2019.

A la parte demandada, compuesta por dos sujetos procesales, se le notificó por aviso (Cfr. Fls 20-22, 24-27 y 38-53), quien dentro del término de traslado para hacer uso del derecho de oposición, no se pronunció y no propuso excepciones.

Es así como la mora no fue desvirtuada, y se procederá a través de esta providencia, a ordenar la restitución del inmueble dado en arrendamiento. Lo anterior, por cuanto la Ley 1564 de 2012 en el Numeral 3º del artículo, consagra la posibilidad de dictar sentencia de fondo si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; lo que efectivamente acaeció en el caso de marras.

Se observa que se encuentran acreditados en el proceso los requisitos necesarios y esenciales para proferir un fallo de fondo, tales como la competencia del juez, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la de demanda en forma.

La legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, igualmente se encuentra acreditada, por ser las partes demandante y demandada, quienes celebraron la relación contractual en sus calidades de arrendadoras y arrendatarios, respectivamente, por lo que es del caso resolver la litis previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, nos encontramos en presencia de un proceso Declarativo de de restitución de bien inmueble, con trámite Verbal Sumario, sujeto a las normas que regulan los artículos 384, 390 y ss. del Código General del Proceso, al tratarse de un proceso de única instancia.

En primer lugar, es meritorio precisar que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, sí exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador-arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Por su parte, el proceso de restitución de inmueble dado en arrendamiento, tiene como finalidad la restitución por la vía judicial de la tenencia otorgada por el arrendador a la arrendataria.

Preceptúa el Numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., «*Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (…)»;* lo cual sucedió en el presente caso, pues el extremo litigioso pasivo no se opuso, ni mucho menos desvirtuó la mora.

Plenamente aparece probado en el expediente prueba del contrato de arrendamiento existente entre las partes, allegado por la parte actora como fundamento de sus pretensiones, el cual cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente la parte demandada está en mora, como que pesaba sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que pagó los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas según los términos del contrato, es decir, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, lo cual no hizo, por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar; lo anterior, teniendo en cuenta que la parte accionada no propuso oposición alguna dentro del término de traslado para hacer uso del derecho de defensa.

Como consecuencia de lo anterior, se condenará en costas al demandado de conformidad con el art. 365 del CGP, fijando para el efecto, las correspondientes agencias en derecho.

Sin más consideraciones por hacer, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

**FALLA:**

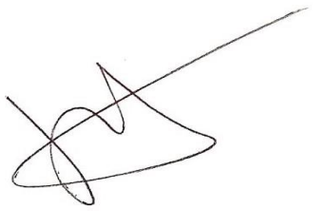
1.- **DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de Arrendamiento existente entre las partes: PRODUCTOS EL PALMAR DE LINCE S.A.S. NIT. 900.419.450-6 y ÁLVARO CALDERÓN LINCE C.C. 8.402.268 como arrendatarias, con MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ C.C. 32.471.009 y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ C.C. 42.884.483, como arrendadoras, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 51 N° 43-27 barrio Las Granjas, de Bello; por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2.- **ORDENAR** como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien mueble aludido en el numeral anterior. Conceder a la parte demandada un término de ocho (8) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, para que proceda a restituir a MARGARITA MARÍA ACOSTA GONZÁLEZ y NORA ELENA ACOSTA GONZÁLEZ, el bien inmueble.

3.- En caso de que la demandada no proceda a restituir el inmueble, en forma voluntaria como está señalado, para que proceda a restituir el inmueble arrendado, desde ahora se comisiona al Sr. Alcalde de esta localidad, quien puede ejercer funciones por comisión, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución.

4.- Se condena en costas a la parte vencida en la litis (demandada), liquídense por secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 3 SMMLV de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del art. 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**LUISA PATIÑO CADAVID**

**LA JUEZ**

PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE BELLO, ANTIOQUIA

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La presente providencia se notifica por estados virtualmente de conformidad con el art. 9 del decreto 806 del 4 de junio del 2020.

DORA PLATA RUEDA
Secretaria