

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza (Cundinamarca), 10 de octubre de 2023

**Radicado No. 2021-00565**

### I. ASUNTO

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal – Restitución de Tenencia de bien inmueble-, por arrendamiento promovido por MAQUI STEEL S.A.S contra FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL SAS.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

### ANTECEDENTES

MAQUI STEEL S.A.S demandó a la sociedad FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL S.A.S. para que mediante proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la arrendadora MAQUI STEEL S.A.S, y el arrendatario FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL SAS, respecto del inmueble bodega numero 2 ubicada en el municipio de Mosquera (Cundinamarca) parque industrial San Nicolás PH kilómetro 5,5 vía Fontibón; en razón al incumplimiento contractual de la parte demandada, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del referido inmueble que se encuentra comprendido dentro de los linderos que se encuentran en la escritura No. 2331 del 14 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 43 del Circulo Notarial de Bogotá, junto con los arrendamientos adeudados desde el mes de octubre de 2019 y costas judiciales.

2. Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

2.1. Indicó que mediante contrato de arrendamiento suscrito el 6 de septiembre del 2018 entre MAQUI STEEL S.A.S, como parte arrendadora, la sociedad FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL SAS, en calidad de arrendatario, se entregó la tenencia del inmueble *BODEGA NUMERO 2 UBICADA EN EL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA PARQUE INDUSTRIAL SAN NICOLAS PH KILOMETRO 5,5 VIA FONTIBON* destinado al comercio, por el término de dos (2) años, a razón del pago de un canon de \$120.000.000.

2.2. Señala que la demandada sociedad incumplió el contrato de arrendamiento antes indicado, como quiera que se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que a la fecha ascienden a la suma de \$145.200.000 correspondientes a la vigencia del mes de octubre de 2019 al mes de agosto 2021.

2.3. Afirma que se ha requerido a la demandada sociedad, a fin de obtener el pago de los cánones adeudados y la entrega del inmueble, sin resultados positivos hasta la fecha.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda se admitió por auto de fecha 21 de octubre de 2021, ordenándose entre otras cosas, notificar la existencia del proceso a la sociedad demandada en los términos de los artículos 290 y 291 del CGP.

La demandada FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL SAS, pese a que contestó la demanda, no fue escuchada al no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, tal como se indicó en auto del pasado 15 de agosto (*archivo digital No. 12*).

### **IV. CONSIDERACIONES**

#### **-PRESUPUESTOS PROCESALES**

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en tenencia conforme a los artículos 26 y 28 del C.G.P., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

## **-PROBLEMA JURIDICO**

Se contraerá a determinar si la sociedad demandada incumplió con su obligación de cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos pactados en el contrato con ocasión a la tenencia que le fue entregada sobre la Bodega No. 2 ubicada en el municipio de Mosquera (Cundinamarca) parque industrial San Nicolás PH kilómetro 5,5 vía Fontibón. Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho sostendrá la tesis de que la parte demandada ciertamente incumplió con la obligación de cancelar la renta en la forma y términos pactados en 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.

Señala el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión en los términos allí previstos, así como también con prueba testimonial siquiera sumaria; es decir, el demandante al momento de presentar la demanda tiene la carga probatoria de demostrar la existencia del contrato en que pretende soportar sus pretensiones.

Al tenor de lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, los requisitos fundamentales para dictar una sentencia de restitución de forma inmediata son: **i)** Que se acompañe a la demanda una prueba suficiente que acredite la existencia de una relación jurídica entre las partes, de la que se derive la tenencia de un bien mueble o inmueble en favor del arrendatario; **ii)** Que el demandado no presente oposición alguna dentro del término de traslado o que no sea escuchada.

Para tal efecto, la parte actora aportó contrato de arrendamiento suscrito el día 6 de septiembre de 2018 con la sociedad demandada, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación de los bienes, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue desconocido ni tachado de falso por la parte demandada, por lo tanto, de conformidad con el artículo 244 del CGP., se presume auténtico y por ende su contenido le es oponible frente a cada una de las obligaciones a las que allí se comprometió, pues recordemos que todo

contrato celebrado legalmente es una ley para los contratantes, tal como se establece del artículo 1602 del C.

Dicho contrato da cuenta de la relación negocial existente entre las partes, la que se trata de terminar por el incumplimiento de los arrendatarios, al no cancelar los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2019, afirmación respecto de la cual no se hizo ningún reparo, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora; constituyéndose así en plena prueba del incumplimiento contractual referido en el escrito introductorio.

Bajo ese panorama, resulta procedente dar aplicación a lo normado en el numeral 3º, artículo 384 ibídem que reza al tenor: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone dentro del término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del artículo 384 del C. G. del P., esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de la sociedad demandada como quedo aquí demostrado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **V. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MAQUI STEEL S.A.S. y FRAME INGENIERIA ESTRUCTURAL SAS respecto del bien inmueble identificado y descrito en la demanda, que dio origen a este proceso de restitución.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la sociedad demandada restituir el inmueble BODEGA NUMERO 2 UBICADA EN EL MUNICIPIO DE MOSQUERA CUNDINAMARCA PARQUE INDUSTRIAL SAN NICOLAS PH KILOMENTRO 5,5 VIA FONTIBON - MOSQUERA CUNDINAMARCA y que se encuentra comprendido dentro de los linderos que se encuentran en la escritura No. 2331 del 14 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 43 del Circulo Notarial de Bogotá a la sociedad demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que el bien no se entregue en el término aquí fijado, previa solicitud de la parte interesada, y sin necesidad de auto que lo ordene, se **COMISIONA** con amplias facultades a *Dirección de Inspecciones y Comisarias del Municipio de Mosquera*. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, dos (2) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**