



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Valledupar, Veintitrés (23) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: LINK GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.
DEMANDADO: DISTRIBUCIONES Y SUMINISTROS DAZALUD Y OTROS.
RAD: 200013103002-2021-00069-00

Se pronuncia el Despacho en Sentencia dentro del proceso de Restitución de bien Inmueble adelantado por LINK GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., contra DISTRIBUCIONES Y SUMINISTROS DAZALUD, FANY BEATRIZ OÑATE DE ZULETA, JORGE IVAN ZULETA OÑATE, y JUAN DE LA CRUZ PERTUZ BOLAÑO.

I.- ANTECEDENTES:

Actuando a través de apoderado judicial, el demandante promovió proceso de restitución solicitando que se dé por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial N° **080 AR-18**, de fecha 01 de Abril del 2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 13B-BIS solar -lote D bloque 290, pisos 1 y 2 de la urbanización villa Gladys del Barrio Alfonso López, de la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-9589, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, y enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021; Los intereses de mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2018; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019; enero, febrero, marzo, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril de 2021 y la cláusula penal por el incumplimiento del contrato de arrendamiento

Que, como consecuencia de lo anterior, la parte demandada restituya el bien inmueble referenciado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-9589, al demandante y que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del mismo, de conformidad con el Art. 308 del C.G.P.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones manifestó los siguientes hechos:

- Que LINK GRUPO INMOBILIARIO tiene en administración mediante contrato N° 114 AD- 18 el Inmueble de propiedad de Cotes Ruiz y Compañía sociedad en compañía simple, identificado con el Nit N° 900449178-5 ubicado en la carrera 17 N° 13B-Bis solar - lote D bloque 290 1 Y 2 piso Urbanización villa Gladys Barrio Alfonso López Valledupar-cesar.
- Que LINK GRUPO INMOBILIARIO, en virtud del mandato conferido y en desarrollo de su objeto social, suscribió con SUMINISTROS DAZALUD S.A.S. identificada con Nit 900.926.475-4 representada legalmente por GERARDO ARMANDO DAZA PELAEZ en calidad de arrendatario y FANNY BEATRIZ OÑATE DE ZULETA, JORGE IVAN ZULETA OÑATE, JUAN DE LA CRUZ

PERTUZ BOLAÑOS en calidad de Deudores Solidarios, contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial N° 080 AR-18 ubicado en la carrera 17 N° 13B-Bis solar - lote D bloque 290 pisos 1 y 2 Urbanización villa Gladys Barrio Alfonso López Valledupar, Cesar..

- Que el inmueble objeto de restitución se identifica con las siguientes medidas y especificaciones según Escritura Pública N° 4144 del 11 de octubre de 2016, de la Notaria primera del Circulo de Valledupar:

Linderos: Norte: con lote de propiedad de Mario Rivera Murcia; Sur: con lote de propiedad de Aixa Suarez Martínez; Este: con lote de Mario Rivero Murcia y Oeste: con carrera 17 cuyos linderos y de más especificaciones obran en escritura pública arriba citada.

Predio con una extensión aproximada de: 300 metros cuadrados. Matricula Inmobiliaria N° 190-9589. Matricula catastral N°: 200010102380026000 Dirección del Inmueble: carrera 17 N° 13B-Bis solar- lote D bloque 290 1 Y 2 piso urbanización villa Gladys barrio Alfonso López Valledupar-cesar.

- Que el contrato de arrendamiento entre LINK GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., y SUMINISTROS DAZALUD S.A.S. se celebró inicialmente por un término de 12 meses contados del 1 de julio de 2018, y el arrendatario se obligó a pagar la suma de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$10.800.000) más IVA pago que debía efectuar mes anticipado dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes. Así mismo se obligó en pagar una sanción por mora a la tasa máxima permitida por la superintendencia cuando efectuara el pago del canon de arrendamiento después de los cinco (5) días de cada mensualidad.

2.- RECORRIDO PROCESAL:

La demanda fue admitida mediante auto del 01 de junio de 2021, ordenándose la notificación de los demandados, fijándose caución para el decreto de las medidas cautelares y reconociendo personería jurídica al Dr. SANDRO ALFONSO CORZO PABON.

Pues bien, surtidos y agotados los pasos de la notificación personal regulada en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, allegadas las copias de las comunicaciones y de las constancias de su entrega sin que hubiera comparecido a notificarse los demandados; concluidos los derroteros de dicha notificación e incorporadas las constancias de rigor, el auto admisorio de la demanda se entiende notificado personalmente a los mismos, a partir del vencimiento que le otorga el mencionado artículo para comparecer al proceso, quienes una vez notificado y transcurrido el término legal no ejercieron su derecho a la defensa.

A la demanda se le dio el trámite de rigor establecido en el Código General del Proceso para este tipo de acción, por lo que observándose que no existe en el proceso causal de nulidad que invalide lo actuado, y que se encuentran presente los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito, a ello se procede con fundamento en las siguientes:

3.- CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales se encuentran presentes por lo que la decisión a tomar será de mérito, puesto que la demanda se encuentra presentada en

legal forma, las partes tienen capacidad para actuar y no se advierten vicios o nulidades que invaliden la actuación.

Le corresponde al despacho en el presente asunto determinar si el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, con el fin de establecer si hay lugar o no a ordenar la restitución del inmueble arrendado.

3.1 De la terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 1602 del C.C. dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

Por consiguiente, arrendador como arrendatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato, y le permite al arrendador reclamar judicialmente la terminación del contrato.

Así mismo el artículo 22 de la ley 820 de 2003., dispone las causales por las cuales se termina el mismo de forma unilateral el contrato de arrendamiento:

“Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
(...).”*

En este asunto el demandante aduce como causal para que se declare la terminación del contrato debido a la mora en el no pago de los cánones de arrendamiento.

Al examinar el expediente, advierte el despacho que se encuentra suficientemente probada la existencia del contrato de arrendamiento visto a folios 08 a 16. Así mismo, el actor manifestó en los hechos de la demanda que la parte demandada está en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de abril, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, más los meses de enero a mayo de 2021, además de unos intereses moratorios que datan desde el año 2018, negándose el mismo, a cancelar la obligación adeudada de manera puntual y a entregar el bien inmueble.

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que los accionados le adeudan los cánones de arrendamiento esgrimidos, lo que hizo fue una genuina afirmación indefinida, y, por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente los demandados eran quienes tenían la carga de probar que sí habían cancelado dichos cánones de arrendamiento.

Siendo, así las cosas, al no estar demostrado que el arrendatario hubiera

cancelado los cánones adeudados, forzoso resulta colegir que se configuró la causal de terminación unilateral del contrato estipulada en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, correspondiente al incumplimiento del mismo; en consecuencia, se da por terminado el contrato de marras, y se le condena en costas.

4.1 Restitución del inmueble arrendado

El numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

En lo que concierne al tema de la restitución del inmueble, en el presente asunto, tenemos, que la parte demandada no contestó la demanda, no propuso excepciones, ni presentó pruebas de haber cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, razón por la cual, estando probado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial N° **080 AR-18**, de fecha 01 de Abril del 2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 13B-BIS solar -lote D bloque 290, pisos 1 y 2 de la urbanización villa Gladys del Barrio Alfonso López, de la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-9589, como se dijera previamente, resulta procedente ordenar la restitución deprecada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar que los demandados **DISTRIBUCIONES Y SUMINISTROS DAZALUD, FANY BEATRIZ OÑATE DE ZULETA, JORGE IVAN ZULETA OÑATE, y JUAN DE LA CRUZ PERTUZ BOLAÑO**, incumplieron como arrendatarios dentro del contrato N° **080 AR-18**, de fecha 01 de Abril del 2018, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 13B-BIS solar -lote D bloque 290, pisos 1 y 2 de la urbanización villa Gladys del Barrio Alfonso López, de la Ciudad de Valledupar, celebrado con LINK GRUPO INMOBILIARIO E.A. S.A.S., por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial N° **080 AR-18**, de fecha 01 de Abril del 2018, celebrado entre **DISTRIBUCIONES Y SUMINISTROS DAZALUD, FANY BEATRIZ OÑATE DE ZULETA, JORGE IVAN ZULETA OÑATE, y JUAN DE LA CRUZ PERTUZ BOLAÑO**, en calidad de locatario y LINK GRUPO INMOBILIARIO E.A. S.A.S..

TERCERO: - Ordénese a la parte demandada a Restituir al demandante el bien inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 13B-BIS solar -lote D bloque 290, pisos 1 y 2 de la urbanización villa Gladys del Barrio Alfonso López, de la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-9589, de acuerdo a lo anotado en la parte considerativa de esta providencia.

CUARTO: Para la práctica de la diligencia de entrega del bien, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, dirigido al señor Alcalde Municipal de Valledupar, para que se sirva realizar la citada diligencia. Al comisionado se le conceden facultades para subcomisionar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de entrega del bien.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Señálese la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.700.000.00) como agencias en derecho, para que se incluyan en la liquidación de costas realizadas por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
German Daza Ariza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Valledupar - Cesar

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: **3db1fdf172a8294c9e1e33e7629d5a3a2d3ff1c73ceb8f55bd3c96dbfa5b621e**

Documento generado en 23/08/2022 11:35:20 AM

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