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

Valledupar, nueve (09) de Marzo de Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
DEMANDADO: AKMIOS S.A.S.
RAD: 200013103002-2022-00176-00

Se pronuncia el Despacho en Sentencia dentro del proceso de Restitución de bien Inmueble adelantado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., contra la sociedad AKMIOS S.A.S.

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 local Nº **95-97,** de fecha 10 de diciembre del 2012, sobre el inmueble ubicado en el centro comercial Mayales Plaza, y de razón social EPKA, en la ciudad de Valledupar, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo de 2019, a Agosto de 2022; y los que se causen a futuro hasta que se dé la restitución del inmueble.

Que, como consecuencia de lo anterior, la parte demandada restituya el bien inmueble referenciado, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nº 190-147433, 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 ALIANZA FIDUCIARIA sociedad que actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE MAYALES PLAZA COMERCIAL, como arrendador, celebró mediante documento privado de fecha diez (10) de diciembre de 2012, un contrato de arrendamiento con INVERSIONES PLAS S.A., en calidad de arrendatario del local N° 95-97, con área de 176.52 M2, con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-147433, para el funcionamiento de un establecimiento de comercio abierto al público denominado EPKA, destinado a la compra, venta, despacho, elaboración de todas clases de textiles, como prendas de vestir para niños y niñas, situado dentro de MAYALES PLAZA COMERCIAL, en la ciudad de Valledupar, Cesar.

- Que el mencionado contrato de arrendamiento, se celebró por el termino de tres años, entendiéndose prorrogados en forma sucesiva y automática por periodos iguales, si con tres meses de anticipación, a la fecha de vencimiento del termino inicial del mismo o cualquiera de sus prorrogas, ninguna de las partes hubiera comunicado a otra su intención de darlo por terminado, en el cual se estableció un canon mensual de TRECE MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($13.048.350),

mas IVA, pago que debía efectuarse los primero días de cada mes, acordándose además que dicho canon se aumentaría cada año el día primero de enero.

- Que el arrendatario recibió materialmente en fecha 17 de octubre de 2013, según acta de entrega, la tenencia del inmueble en manos de la Arrendadora, instalando el arrendatario en dicho bien, un establecimiento de comercio abierto al publico denominado EPKA, destinado a la venta de prendas de vestir de niños y niñas.

- Que según acta N° 23 del 31 de marzo de 2017, de asamblea de accionistas, la sociedad cambio su razón social a EPK KIDS SMART S.A.S., identificada con el Nit. 900.054.711-5, la cual fue reformada en cuanto a la razón social de la misma, según lo informado en la circular N° 35 del 02 de junio de 2020, estableciéndose como nueva razón social AKMIOS S.A.S., conservando el mismo Nit la sociedad.

- Que el arrendatario, a pesar de los requerimientos que le han efectuado, adeuda a la fecha de presentación de la demanda, cuarenta cánones de arriendo, contados a partir del mes de mayo de 2019, los cuales, sumados, ascienden al monto de SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($667.406.492).

2.- RECORRIDO PROCESAL:

La demanda fue inadmitida mediante proveído de fecha 09 de septiembre de 2022, por no reunir la misma los requisitos formales, al no haber dado cumplimiento la parte demandante a lo establecido en el articulo 6 de la ley 2213 de 2022, en lo concerniente al envió de la demanda a la parte demandada.

Una vez subsanada la misma, procedió el Despacho a su admisión, mediante auto del 30 de septiembre de 2022, ordenándose la notificación de la demandada, y reconociendo personería jurídica a la Dra. DANITH ARAUJO.

Pues bien, surtidos y agotados los pasos de la notificación personal regulada en el artículo la Ley 2213 de 2022, allegadas las copias de la certificación y de la constancias de su entrega, sin que hubiera comparecido a notificarse la demandada; concluidos los derroteros de dicha notificación e incorporados las constancias de rigor, el auto admisorio de la demanda se entiende notificado personalmente a la sociedad demandada, a partir del vencimiento que le otorga la mencionada ley 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 anexo al expediente. 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 40 meses a partir de mayo de 2019, hasta la presentación de la demanda que se dio en agosto de 2022, además de unos intereses moratorios que datan desde dicha fecha, 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 la accionada le adeuda 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 la demandada era quien tenía 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 ordenado 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 local Nº **95-97,** de fecha 10 de diciembre del 2012, sobre el inmueble ubicado en el centro comercial MAYALES PLAZA COMERCIAL, de la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nº 190-147433, 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 ***AKMIOS S.A.S.***, incumplieron como arrendatarios dentro del contrato de arrendamiento**,** de fecha 10 de diciembre del 2012, sobre el inmueble ubicado en el centro comercial MAYALES PLAZA COMERCIAL, local N° 95-97, de la Ciudad de Valledupar, celebrado con ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,sociedad que actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE MAYALES PLAZA COMERCIAL, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a uso comercial local Nº **95-97,** de fecha 12 de diciembre del 2012, celebrado entre ***ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,*** sociedad que actúa como vocera y administradora ***del FIDEICOMISO LOTE MAYALES PLAZA COMERCIAL***, en calidad de arrendador y AKMIOS. S.A.S., en calidad de arrendatario.

TERCERO: - Ordénese a la parte demandada a Restituir al demandante el bien inmueble ubicado en el centro comercial MAYALES PLAZA COMERCIAL, local N° 95-97, de la Ciudad de Valledupar, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nº 190-147433, 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 subcomisonar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de entrega del bien.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Señálese la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE ($33.370.324.oo) 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: **908c6ab4ed23b24cdc0fe55b6e47028ce8dcaa8763b63be3b17d01e816ce45e9**
Documento generado en 09/03/2023 11:56:36 AM

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