



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00021-00

Bogotá D.C,

26 SET. 2023

RADICACIÓN: 2022-00021
PROCESO: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Sociedad de Activos Especiales S.A.E S.A.S
DEMANDADO: Sandra María Ochoa Tirado

Teniendo en cuenta el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., y estando la parte actora notificada personalmente, y sin haber ejercido su derecho de defensa, se procede a dictar sentencia de fondo dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** instaurado por **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E S.A.S.**, contra **SANDRA MARÍA OCHOA TIRADO**.

I.ANTECEDENTES

La Unión Temporal Inmobiliarias Antioquia, en su condición de depositario de la extinta Dirección Nacional de Estuperfacientes, mediante documento privado de fecha 1º de febrero de 2015, suscribió contrato de arrendamiento con Sandra María Ochoa Tirado, arrendamiento sobre los predios con matrícula inmobiliaria No. 034-10426, 034-10830; 034-31906, 034-19170; 034-32117; 034-21344; 034-21343; 034-1777; 034-21342; 034-9445; 034-21345; 034-7151; 034-8135; 034-31769; 034-31768; 034-15553; 034-664; 034-31774; 034-235; 034-15195; 034-24981; 034-10831; 034-17662; 034-8135; 034-13967; 034-9351, 034-41520, 34-16255; 034-20287; 034-4151; 034-14029; 034-19167; 034-26271; 034-2766; 034-2737; 034-7933; 034-1782; 034-2768; 034-2814; 034-2925; 034-2947; 034-38032; 034-8072; 034-10110; 034-10111; 034-10112; 034-101113; 034-10114; 034-101115, 034-2911 de la O.I.P. de Turbo (Antioquia), por el término de 24 meses contados a partir del 1 de febrero de 2015 hasta el 31 de enero de 2017. Mediante otro si de fecha 20 de febrero de 2017 se alargó la duración del contrato a 60 meses del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2021.

Que en el \$8.620.689.00, pagadero dentro de los primeros 5 días, y que mediante otro si calendado el 26 de octubre de 2015, se modificó la cláusula tercera del párrafo tercero, respecto del incremento del canon mensual, el cual se estableció en caso de prórroga en proporción al 100% del I.P.C. certificado por el DANE. Adicionalmente, en otro si de fecha 20 de febrero de 2017, las partes acordaron modificar el precio de arrendamiento el cual es de \$4.310.344 + IVA.

Que, para el periodo del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre del mismo año, correspondía a la suma de \$4.882.589 más 927.692 de IVA para un total \$5.810.281.

Señaló que la arrendataria no ha cancelado los cánones de arrendamiento, desde el mes de enero de 2019 a enero de 2021, incurriendo así en mora en el pago tanto en los cánones de arrendamiento. Que mediante resolución No. 99 de fecha 7 de febrero de 2018, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., asumió la administración directa de los inmuebles a restituir.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00021-00

Finalmente, expuso que la naturaleza del contrato es comercial, debido a la destinación de los inmuebles y que, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, Código de Extinción de Dominio, ostenta la calidad de administradora del fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado – Frisco. Por lo cual goza como administradora y/o secuestre de los bienes respecto de los cuales se haya declarado extinción de dominio.

Por lo tanto, solicitó que se declare la terminación del contrato de arrendamiento No. 6936 de fecha 23 de enero de 2015 y los “OTROS SI” de fechas 26 de octubre de 2015 y Otro si # 2 de fecha 20 de febrero de 2017, celebrados inicialmente entre UNION TEMPORAL INMOBILIARIAS ANTIOQUIA.

II. TRÁMITE DE LA INSTANCIA

Mediante auto interlocutorio del 25 de mayo del 2022, se admitió la demanda de restitución del citado bien inmueble arrendado, ordenándose la notificación personal de la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

La demandada Sandra María Ochoa Tirado, se notificó de manera personal conforme el acta de notificación obrante en archivo 007, sin que dentro del término legal contestara la demanda frente a la acción instaurada en su contra, ni acreditara el pago de los cánones de arrendamiento para ser oída.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si la demandada ha incurrido en una causal de terminación del contrato, al no hacer entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento, se establecerá si son procedentes las pretensiones de la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES. *Concurren los presupuestos procesales necesarios para dirimir el conflicto sometido a la Jurisdicción, el Despacho es competente para el conocimiento del mismo, las partes intervinientes tienen capacidad de ejercicio de sus derechos; así mismo en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá obviamente a proferir decisión de mérito.*

2. SOBRE EL PROCESO DE RESTITUCIÓN

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico en el cual una de las partes contratantes (Arrendadora), se obliga a conceder el goce a la otra (Arrendataria) de una cosa, en este caso de un inmueble, por determinado tiempo y mediante un precio que la última se obliga a pagar a la primera. Dicho contrato es bilateral, ya que ambas partes se obligan recíprocamente; oneroso, por cuanto obtienen



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00021-00

utilidades; consensual, porque se perfecciona con el simple consentimiento; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente; conmutativo, porque las partes conocen el alcance de sus pretensiones.

Es de importancia capital destacar que el trámite de restitución se ha instituido para que, por las vías propias del proceso verbal siguiendo el trámite especial previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en donde se adelantan todas las controversias tendientes a pedir la terminación del contrato y la consecuente restitución de la cosa que fue entregada para el uso y goce efectivo en calidad de tenedor.

Las cargas de la parte demandada al interior de un proceso jurisdiccional de restitución varían según la causal alegada por el demandante. Si la pretensión procesal ésta fundamentada en la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado en juicio es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado las sumas que el demandante afirma se le adeudan, o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuran las cancelaciones de esos cánones.

Sobre el tema la doctrina ha dicho:

La actitud procesal que adoptó el demandado al no haber contestado la demanda dentro del término legal, nos sitúa el numeral 3 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, la cual reza:

“Art 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...)3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Sumado a lo anterior, si tenemos en cuenta que el artículo 97¹ de la Ley 1564 de 2012, dispone que cuando no se contesta la demanda, o no se hace pronunciamiento expreso sobre las pretensiones procesales, se presumirán ciertos todos los hechos que se aduzcan en la demanda, de manera que no habrá duda que las pretensiones procesales están destinadas a ser acogidas.

De acuerdo a lo antes esbozado, y como quiera que en el caso bajo estudio no fue objeto de oposición a las pretensiones de la demanda, se acogerán las peticiones de la demanda y se condenará en costas a la parte vencida.

V. DECISIÓN

¹ Artículo 97 de la Ley 1564 de 2012. “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.-----La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Exp. Radicado No. 11001-31-03-002-2022-00021-00

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento No. 6936 suscrito el 1° de febrero de 2015 y los "otros sí" de fechas 26 de octubre de 2015 y 20 de febrero de 2017, por UNIÓN TEMPORAL INMOBILIARIAS ANTIOQUIA, en calidad de arrendador y SANDRA MARIA OCHOA TIRADO, en calidad de arrendatario, en relación con los inmuebles anteriormente descritos, por la causal de cesación de los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, tal como se indicó en la parte motiva.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada la restitución de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. No. 034-10426, 034-10830; 034-31906, 034-19170; 034-32117; 034-21344; 034-21343; 034-1777; 034-21342; 034-9445; 034-21345; 034-7151; 034-8135; 034-31769; 034-31768; 034-15553; 034-664; 034-31774; 034-235; 034-15195; 034-24981; 034-10831; 034-17662; 034-8135; 034-13967; 034-9351, 034-41520, 34-16255; 034-20287; 034-4151; 034-14029; 034-19167; 034-26271; 034-2766; 034-2737; 034-7933; 034-1782; 034-2768; 034-2814; 034-2925; 034-2947; 034-38032; 034-8072; 034-10110; 034-10111; 034-10112; 034-101113; 034-10114; 034-101115, 034-2911 de la O.I.P. de Turbo (Antioquia) ubicados en el área geográfica donde se encuentre el predio a la parte actora SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S..

TERCERO: La entrega deberá hacerse en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará con amplias facultades a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Antioquia, Alcalde /o Inspector de Policía de los municipios de Arboletes y San Pedro de Urabá (Antioquia), respectivamente, de donde se encuentra localizados los predios, entre ellas la de fijar día y hora para la práctica de la diligencia de entrega.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán en su debida oportunidad. Por concepto de agencias en derecho para ser tenidas en cuenta por la Secretaría a la hora de liquidar las costas, se señala la suma de \$3.000.000

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELIS FONSECA
Juez

DF

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N° 094 De Hoy 27 SET. 2022 A LAS 8:00 a.m.