

RAD: 2019-00375-00
DEMANDANTE: HIDEAS S.A.S.
DEMANDADO: FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, memorial del 7 de abril de 2021 mediante el cual el apoderado judicial del demandante desiste de las medidas cautelares solicitadas e informa que el inmueble objeto de este proceso ya fue restituido. Se advierte que en auto del 23 de marzo de 2021 se tuvo como no contestada la demanda por el extremo pasivo. Para lo que estime conveniente proveer.

Bucaramanga, 14 de abril de 2021.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta lo manifestado en memorial del 7 de abril de 2021 por el apoderado judicial del demandante, se **ACEPTA** el desistimiento de las medidas cautelares solicitadas en la demanda.

Ahora bien, se encuentra el Despacho para sentencia el presente proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** adelantado por HIDEAS S.A.S. en contra de FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN. Teniendo en cuenta que se han cumplido todas las etapas procesales, que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda y que a la fecha no hay pruebas por practicar, acorde con lo preceptuado en el numeral tercero del artículo 384 del CGP, se procede a dictar sentencia en los siguientes términos:

I. DEMANDA

Como hechos que sustentan las pretensiones de la demanda, el apoderado judicial de la parte demandante HIDEAS S.A.S., señala que la sociedad FEDCO S.A. en calidad de arrendatario celebró contrato de arrendamiento el día 1 de junio de 1998 con la sociedad OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A., en calidad de arrendador, en virtud del cual se entregó a título de mera tenencia el inmueble ubicado en la Carrera 36 No. 49-27/45 del Centro Comercial Cabecera V Etapa o La Quinta, Parte Local 101 B. Indica que la sociedad OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A. mediante documento privado de fecha 1 de noviembre de 2007 cedió su posición contractual como arrendador del mencionado inmueble a INVERSIONES ARAR S.A.¹; posteriormente INVERSIONES ARAR S.A. cedió su posición contractual a HIDEAS S.A.S.², quien es actualmente el arrendador del inmueble antes señalado. Seguidamente se menciona que el demandado adeuda los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2019.

Conforme a los hechos expuestos, la parte demandante refiere como pretensiones: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 36 No. 49-27/45 del Centro Comercial Cabecera V Etapa o La Quinta, Local 101 B, suscrito entre las partes, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2019. Como consecuencia de lo anterior, se ordene al demandado FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN la restitución del inmueble antes mencionado.

II. ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y NOTIFICACIÓN

Mediante auto del treinta (30) de enero de dos mil veinte (2020), se procedió a admitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por HIDEAS S.A.S. mediante apoderado judicial en contra de FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN.

¹ Folio 10 y 11

² Folio 12 y 13



RAD: 2019-00375-00
DEMANDANTE: HIDEAS S.A.S.
DEMANDADO: FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Al demandado FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN se le envió mensaje de notificación personal electrónica el día 12 de enero de 2021 a la dirección de correo electrónico relacionada en el escrito de la demanda, el cual es: mcantillo@fedco.com.co, junto con la demanda y anexos correspondientes, entendiéndose notificado desde el día 14 de enero de 2021 y corriendo el traslado de 20 días desde el día siguiente.

Ha de resaltarse que la notificación realizada a la parte demandada se llevó a cabo durante la vigencia del Decreto 806 de 2020; en tal medida esta notificación podía hacerse al correo electrónico indicado en el escrito de la demanda; al respecto, el artículo 624 del CGP nos indica que: *“las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando ... comenzaron a surtir las notificaciones”*.

III. DEFENSA DE LA PARTE DEMANDA

El demandado FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN dentro del término de traslado no contestó la demanda, ni propuso excepciones de mérito.

IV. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Habrà sentencia de mérito en cuanto concurren a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidades que impidan poner fin al pleito con sentencia de mérito.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en el que las 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. El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son el consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícita (artículo 1502 del Código Civil); por otra parte, y como requisito esencial del contrato de arrendamiento, además del objeto se encuentra el canon o valor del arrendamiento.

Se advierte que, por disposición del artículo 244 del CGP el contrato aportado se presume autentico y para este despacho las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado.

Ahora bien, con respecto al incumplimiento invocado por el demandante, el artículo 384 del CGP señala que por tratarse de un proceso especial deberá adelantarse de acuerdo a los parámetros previstos en la Ley, esto es, presentar la prueba del contrato de arrendamiento e indicar la causal de incumplimiento.

Dichos requerimientos se cumplieron a cabalidad por la parte actora con la presentación del contrato de arrendamiento celebrado el 15 de mayo de 1998³ y con la mención de la causal de incumplimiento, en este caso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2019.

Se observa igualmente que el demandante pretende hacer uso de la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato (terminación del contrato), sin que para el efecto tenga que mediar un requerimiento previo para la constitución en mora, pues conforme se pactó en la cláusula DÉCIMA TERCERA, el arrendatario renunció expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso o de incumplimiento de las obligaciones pactadas, de manera que incurrió en mora por el solo retardo del pago. Se evidencia así mismo que la parte demandada se encontraba obligada al pago de los cánones en la modalidad mensual, tal como lo indica la cláusula CUARTA (precio del arrendamiento).

A la luz de lo expuesto y teniendo en cuenta que la parte actora aseveró que el demandado se encontraba en mora en el pago de los cánones pactados, sin que lo dicho requiera prueba por tratarse de una afirmación o negación indefinida (artículo 167 del CGP), la cual no fue controvertida dentro de esta litis, se impone otorgarle credibilidad a lo informado por la accionante.

³ Folio 4 al 9.

RAD: 2019-00375-00
DEMANDANTE: HIDEAS S.A.S.
DEMANDADADO: FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Adicionalmente, el numeral 3 del artículo 384 del CGP prevé que a falta de oposición oportuna por el arrendatario a las pretensiones del arrendador (como sucede en el presente caso) y existiendo prueba del contrato de arrendamiento, el Juez deberá proceder a dictar la correspondiente sentencia de restitución de inmueble arrendado.

Por último, se advierte que tal como indicó el apoderado de la parte demandante en memorial del 7 de abril de 2021, el inmueble objeto de restitución en este proceso fue entregado por el demandado el día 2 de diciembre de 2020, razón por la cual no se ordenará la restitución y entrega material del inmueble referenciado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de junio de 1998, entre FEDCO S.A. en calidad de arrendatario y OIKOS SOCIEDAD INVERSIONES S.A., en calidad de arrendador, quien cedió su posición contractual a INVERSIONES ARAR S.A., quien cedió su posición contractual a HIDEAS S.A.S, por el incumplimiento en el pago de los cánones mensuales pactados. A través de dicho contrato el demandado recibió a título de arrendamiento el inmueble ubicado en en la Carrera 36 No. 49-27/45 del Centro Comercial Cabecera V Etapa o La Quinta, Parte Local 101 B, del Municipio de Bucaramanga, Santander.

SEGUNDO. Condenar en costas del proceso a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada la suma de DOS (02) SMMLV, los cuales deberán ser incluidos en la liquidación de costas. Lo anterior, conforme a los límites establecidos para la fijación de tarifas de agencias en derecho contenidas en el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016.

TERCERO. ARCHIVAR las presentes diligencias, una vez ejecutoriado el presente proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA
Juez.

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA Hoy 16 de abril de 2021, siendo las 8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior por anotación en estado No. 058. CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS Secretario
--