

INFORME DE SECRETARIA:

A Despacho, de la señora Juez informando que la sociedad demandada INVERSIONES BUENOS VIENTOS S.A.S., fue notificada fue notificada por medio del correo electrónico que figura en el Certificado de Existencia y Representación martina519@hotmail.com (pdf. 5.2) el cual fue entregado el día 16 de julio de 2021 a las 16:52 (pdf. 5.3), los términos corrieron del 23 de julio al 20 de agosto de 2021, la parte demandada guardó silencio. Agosto 25 de 2021.

**MARICELLY PRIMO ECHEVERRIA
SECRETARIA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, ocho (08) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Nro. 260

Rad. Juzgado: 2020-00370-00

Se decide en primera instancia el proceso de **VERBAL** de Restitución de Inmueble Arrendado, promovida por la Sociedad **FONDO DE GANADOS S.A.**, Cesionario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, identificada con Nit. 830.053.812-2, en contra de la sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS.**

i. ANTECEDENTES.

Correspondió por reparto el proceso antes mencionado, en el cual **FONDO DE GANADOS S.A.** Cesionario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, en el que solicita se declare que entre el como arrendador y la sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS**, se celebró un contrato de arrendamiento en relación con el siguiente inmueble:

DESCRIPCIÓN: BIEN INMUEBLE RURAL

DIRECCIÓN: HACIENDA EL KORAN, Lote A constituido por TRES LOTES, ubicada en el Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, con folios de **MATRÍCULA INMOBILIARIA No.:** 162-26035, 162-26036 y 16208529 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca.

Solicita se de por terminado el citado contrato por incumplimiento de los cánones de arrendamiento y se ordene la restitución del bien mueble.

Las pretensiones de la demanda están soportadas en los hechos que a continuación se relacionan.

1.-El día primero (01) de febrero del año dos mil dieciocho (2018), la ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, identificada con Nit. 830.053.812-2, celebró un contrato de arrendamiento del predio rural la HACIENDA EL KORAN, ubicada en el Municipio de Puerto Salgar–Cundinamarca, con la sociedad INVERSIONES BUENOS VIENTOS S.A.S.

2.-El término de duración del contrato de arrendamiento se pactó por cuarto (4) años contados a partir del día primero (01) de febrero de dos mil dieciocho (2018).

3. Los extremos contratantes, esto es, la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SAS, en calidad de arrendador y la sociedad INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS, en calidad de arrendatario, acordaron un canon mensual de (\$12.500.000.00), durante los primeros doce (12) meses, contados a partir del primero (1) de febrero de dos mil dieciocho (2018), los cuales debían ser cancelados mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo contractual, igualmente, cada año se incrementaría de acuerdo al IPC.

4.- La sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SAS, como vocera del FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FONDO DE GANADOS S.A. en calidad de arrendador, el día trece (13) de marzo del año dos mil veinte (2020), cedió el contrato de arrendamiento al propietario del predio cuestionado, FONDO DE GANADOS S.A., a través de documento privado, cuya cesión se le comunicó a INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS, el día dieciséis (16) de marzo del año dos mil veinte (2020).

5.- El canon de arrendamiento para el año en curso, es de (\$13.139.000).

6.- La sociedad demandada INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS, incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en los siguientes pagos:

- Septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2018 y enero del año 2019, cuyo canon de arrendamiento era por la suma de doce millones quinientos mil pesos ml (\$12.500.000) mensuales.
- Febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2019 y enero del año 2020, cuyo canon de arrendamiento incrementado por el IPC anual, era por la suma de doce millones novecientos setenta y cinco mil pesos m.l. (\$12.975.000) mensuales.
- Febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2020, cuyo canon de arrendamiento incrementado por el IPC anual, era por la suma de trece millones trescientos noventa mil doscientos pesos (\$13.390.200) mensuales.

7.- En la actualidad, la sociedad INVERSIONES BUENOS VIENTOSSAS, adeuda a la parte demandante 26 meses de arriendo, por un valor de total (\$338.710.000).

8.- Por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, a los ARRENDADORES le asiste el derecho de solicitar judicialmente la entrega del inmueble y a cobrarlas sumas adeudadas.

9.- Los arrendatarios renunciaron a cualquier requerimiento o desahucio a su favor y a pesar de haberseles solicitado el pago oportuno de los cánones, estos no se han allanado a cumplir con los pagos y tampoco a entregar el inmueble.

10.- El arrendatario renunció a cualquier requerimiento o desahucio a su favor y a pesar de haberseles solicitado el pago oportuno de los cánones estos no se han allanado a cumplir con los pagos y tampoco a entregar el inmueble.

11.- El predio en la actualidad se encuentra deteriorado y en estado de abandono, por lo tanto, solicitó se le dé aplicabilidad al numeral 8º del artículo 384 del CGP.

Trámite

Se allegó como base de la acción el documento original en del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, en formato pdf.

La demanda fue admitida mediante auto del 16 de diciembre de 2020, y se ordenó correr traslado de la misma con sus anexos por el término de veinte días. El 15 de julio de 2021, se hizo entrega al demandado conforme al Decreto 806 de

junio de 2020, esto es, a través del correo electrónico martina519@hotmail.com (pdf. 5.2.), siendo recibida el día 16 de julio de 2021 (pdf. 5.3.).

La notificación conforme al Decreto 806 de junio de 2021, quedó consumada el día 22 de julio de 2021, comenzado a correr el término para contestar la demanda el 23 de julio de 2021, de veinte (20) días para que la parte demandada ejerciera su derecho de defensa y contestara, el cual venció el 20 de agosto de 2021; no obstante, la demandada guardó silencio, no presentó ningún tipo de oposición ni de excepciones y no ha consignado o allegado prueba del pago de los cánones adeudados.

Siendo el momento procesal oportuno y no habiendo causal que invalide lo actuado de conformidad con el Art. 132 del C.G.P., es del caso entrar a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes:

ii. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2.- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y

b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

2.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar a arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

2.2. El caso Concreto

- A) **Clase** Escrito de fecha 01 de febrero de 2018.
- B) **Arrendador** **FONDO DE GANADOS S.A.** Cesionario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, identificada con Nit. 830.053.812-2
- C) **Arrendatario** sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS**
- D) **Objeto** Inmueble Rural 281 hectáreas 0499 mts
- E) **Destinación** Explotación económica
- F) **Descripción** Rural Compuesto por tres lotes.
- G) **Matrícula inmobiliaria No.** : 162-26035, 162-26036 Y 16208529 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca.
- H) **Canon** \$13.139.000 para el año 2020.
- I) **Canon Adeudados** :

FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR VENCIDOS	CANONES
Septiembre 2018	\$12.500.000	
Octubre 2018	\$12.500.000	
Noviembre 2018	\$12.500.000	
Diciembre 2018	\$12.500.000	

Enero 2019	\$12.500.000
Febrero 2019	\$12.975.000
Marzo 2019	\$12.975.000
Abril 2019	\$12.975.000
Mayo 2019	\$12.975.000
Junio 2019	\$12.975.000
Julio 2019	\$12.975.000
Agosto 2019	\$12.975.000
Septiembre 2019	\$12.975.000
Octubre 2019	\$12.975.000
Noviembre 2019	\$12.975.000
Diciembre 2019	\$12.975.000
Enero 2020	\$12.975.000
Febrero 2020	\$13.390.200
Marzo 2020	\$13.390.200
Abril 2020	\$13.390.200
Mayo 2020	\$13.390.200
Junio 2020	\$13.390.200
Julio 2020	\$13.390.200
Agosto 2020	\$13.390.200
Septiembre 2020	\$13.390.200
Octubre 2020	\$13.390.200
Total	\$338.711.800

- J) **Forma de pago** : mensual
K) **Plazo del contrato** : 4 años.
L) **Requerimientos** : Renunciados
M) **Fecha iniciación** : 01 de Febrero de 2018
N) **Fecha terminación** :

El texto que contiene el acuerdo de voluntades se ajusta en todo a lo reglado para esta clase de contratos, conforme los Artículos 1973 a 2007, y demás normas concordantes del Código Civil, y, por ende, de acuerdo con lo anterior, resulta inequívoco que entre el **FONDO DE GANADOS S.A.** Cesionario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, identificada con Nit. 830.053.812-2, como arrendadora e **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS**, como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el bien

inmueble compuesto por tres lotes, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 162-26035, 162-26036 y 16208529 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca. Aquel entregó el inmueble y éste lo recibió a satisfacción, comprometiéndose de paso a cancelar mensualmente por su uso y goce la suma inicialmente estipulada, sin perjuicio de lo pactado en otras cláusulas.

En consecuencia, la prueba de la celebración del contrato de arrendamiento se aportó idóneamente al expediente, sujetándose por lo tanto el demandante al precepto contenido en el artículo 384, numeral 1 del Código General del Proceso, que dice: "*A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*". Dicha prueba, como se observa, no fue controvertida por la parte demandada en momento alguno y, por lo tanto, conserva plena validez y eficacia.

3. Causal de restitución:

Afirma la parte demandante-arrendadora que a la fecha de presentación del correspondiente libelo el demandado-arrendatario no le había cancelado varios meses de arrendamiento, conculcando con este proceder el mandato del artículo 2000 del Código Civil cuando preceptúa: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta*".

Sabido es que el principal compromiso de los arrendatarios a cambio del uso o disfrute de la cosa entregada a ellos por la arrendadora es el de cancelar el precio, canon o renta dentro del plazo y en la forma estipulada en el contrato y, además, que la no satisfacción oportuna e idónea de esta obligación, habilita al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo y, consecuentemente, pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Ahora bien, por norma general, es causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. De dicha causal debe echarse mano por cuanto al demandado se les está endilgando el no pago de varias mensualidades y por ende de más de un canon de arrendamiento, causal que originó esta acción, y en la cláusula Vigésimo numeral 11.3. se acordó que constituyen casuales de terminación del contrato: "*(...)*" *Incumplimiento del canon estipulado en los términos y condiciones establecidos en la cláusula quinta de este contrato (...)*". De tal manera, la sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS** demandada incumplió lo pactado en el contrato de Arrendamiento, al no haber cancelado los cánones de arrendamiento antes relacionados.

Con todo, evidente resulta que la causal alegada por la parte actora para sacar adelante sus pretensiones, surge con meridiana claridad puesto que en momento alguno se ha acreditado el pago de los cánones denunciados como insolutos.

Por consiguiente, la causal de restitución impetrada, esto es, la mora en el pago de la renta de un período o más, no ofrece reparo alguno más aún si se tiene cuenta que, como antes se dijo, la parte demandada nada probó al respecto, ni siquiera se pronunció.

4. Orden de restitución:

Ahora bien, teniendo en cuenta que el arrendador presentó prueba del contrato de arrendamiento, el arrendatario no se opuso dentro del término de traslado manifestando pago o cualquier otro medio exceptivo, pues guardó silencio, no se requirió ni se requiere de decretar pruebas de oficio y, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento denunciados como insatisfechos está comprobada, resulta procedente ordenar la restitución del bien.

No obstante lo anterior, la sentencia a proferir no puede involucrar la declaración de incumplimiento del contrato porque este no es el escenario para tal declaración. Esto es propio del proceso ordinario y, por ende, únicamente se declarará terminado el contrato de arrendamiento por la causal alegada y, consecuentemente con ello se dispondrá la restitución pretendida.

Adicionalmente se condenará a la parte demandada a pagar las costas del proceso, en favor del demandante. Agencias en Derecho por valor de \$ \$765.000.00

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA, CALDAS**, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

iii. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR dentro del trámite de este proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, promovida por **FONDO DE GANADOS S.A.** Cesionario de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORAN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, identificada con Nit. 830.053.812-2, en contra de la sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS.**, la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 01 de febrero de 2018 que vinculaba a los antes citados, por virtud de la causal mora en el pago de los siguientes cánones:

FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR VENCIDOS	CANONES
Septiembre 2018	\$12.500.000	
Octubre 2018	\$12.500.000	
Noviembre 2018	\$12.500.000	
Diciembre 2018	\$12.500.000	
Enero 2019	\$12.500.000	
Febrero 2019	\$12.975.000	
Marzo 2019	\$12.975.000	
Abril 2019	\$12.975.000	
Mayo 2019	\$12.975.000	
Junio 2019	\$12.975.000	
Julio 2019	\$12.975.000	
Agosto 2019	\$12.975.000	
Septiembre 2019	\$12.975.000	
Octubre 2019	\$12.975.000	
Noviembre 2019	\$12.975.000	
Diciembre 2019	\$12.975.000	
Enero 2020	\$12.975.000	
Febrero 2020	\$13.390.200	
Marzo 2020	\$13.390.200	
Abril 2020	\$13.390.200	
Mayo 2020	\$13.390.200	
Junio 2020	\$13.390.200	
Julio 2020	\$13.390.200	
Agosto 2020	\$13.390.200	
Septiembre 2020	\$13.390.200	
Octubre 2020	\$13.390.200	
Total	\$338.711.800	

SEGUNDO: Ordenar, como consecuencia de lo anterior, la restitución del bien objeto de dicho contrato de arrendamiento por parte del demandado. Dicha restitución deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Parágrafo 1: El bien que es objeto de restitución es el siguiente:

DESCRIPCIÓN: BIEN INMUEBLE RURAL

DIRECCIÓN: HACIENDA EL KORAN, Lote A constituido por TRES LOTES, ubicada en el Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, identificados con los Folios de

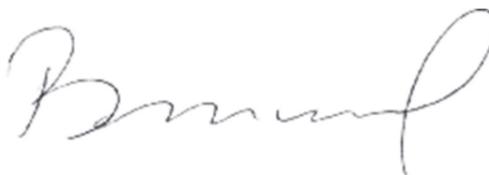
Matrícula Inmobiliaria 162-26035, 162-26036 y 16208529 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca, el cual tiene como **Destinación** la explotación económica.

Parágrafo 2: En caso de que la restitución no se haga voluntariamente por parte de la sociedad **INVERSIONES BUENOS VIENTOS SAS.**, en el término indicado, desde ya se comisiona al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar, Cundinamarca, para que proceda de conformidad. Líbrese despacho comisorio. El comisionado tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 385 del Código General del Proceso al respecto y demás normas concordantes.

Parágrafo 3: Se requiere a la parte demandante para que informe al juzgado sobre la eventual entrega o restitución del bien Inmueble.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Agencias en Derecho por valor de \$ 765. 000.oo

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**BEATRIZ ELENA CARDONA AGUDELO
JUEZ**

<p>JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO LA DORADA, CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>El auto anterior se notificó por Estado N° 71 hoy 09 de septiembre de 2021.</p>  <p>MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA Secretaria</p>
