



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, diecisiete (17) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
REFERENCIA: 251754003003-2021-00205  
DEMANDANTE: AGROTIQUIZA S.A.S.  
DEMANDADO: AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN  
SENT. ANTICIPADA: 75

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

**II. ANTECEDENTES:**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la sociedad AGROTIQUIZA S.A.S., antes G. HERRAN AGROTIQUIZA Y CIA S. EN C., actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, antes AVANTEL S.A., para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario de única instancia, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre AGROTIQUIZA S.A.S., como arrendador y AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, como arrendatario, respecto del lote de terreno con una extensión superficial de 165.00 mts<sup>2</sup>, ubicado dentro del predio identificado

como "Lomas o Tiquiza Alta" del municipio de Chía, Cundinamarca, a partir del 10 de abril de 2020.

2.- Que se declare que la sociedad demandada, incumplió la obligación de restituir el inmueble arrendado a la fecha de terminación del contrato, esto es, el 10 de abril de 2020, y en consecuencia se constituyó en mora de entregar el bien.

3.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN del inmueble, previniéndole a la parte demandada el retiro de todas las mejoras realizadas. En caso de no acatar lo previamente dispuesto, se ordene el LANZAMIENTO, comisionando a la autoridad respectiva.

4.- Se condene al pago de los perjuicios causados por la retención del inmueble arrendado, tazándose estos en el valor equivalente a los cánones que se hubieren debido pagar a partir del 11 de abril de 2020 y hasta la fecha en que se restituya el bien, junto con los intereses causados por los meses de retraso en el pago.

5.- De igual forma, se conde al pago de la cláusula penal y de las costas procesales.

Subsidiariamente se solicitó, que en caso de no declararse la terminación del contrato de arrendamiento desde el 10 de abril de 2020, se ordene:

1.- Se declare la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, causados a partir del día 11 de abril de 2020, hasta la fecha de presentación de la demanda.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la RESTITUCIÓN y el consecuente LANZAMIENTO de la parte demandada, comisionando a la autoridad respectiva.

3.- Se condene al pago de los cánones adeudados desde el 11 de abril de 2020, hasta la fecha en que se restituya el bien inmueble.

4.- De igual forma, se condena al pago de la cláusula penal y las costas procesales costas.

La causal de restitución invocada, se fundamentó en el incumplimiento de la obligación de restituir el inmueble arrendado en la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y el pago de los consecuentes cánones.

### III. ACTUACION PROCESAL

#### Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 04 de mayo de 2021, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días.

#### Contestación y excepciones

La parte demandada fue notificada del auto admisorio de la demanda, mediante diligencia de notificación personal del 31 de mayo de 2021, conforme obra a folio 148 del expediente.

La apodera judicial del extremo pasivo, presento solo recurso de reposición contra el auto admisorio, el cual fue resuelto de forma desfavorable por el Despacho mediante providencia del 12 de julio de 2021, dado que los argumentos expuestos no atacaban los requisitos formales de la demanda, además de ser el escrito confuso y carente de técnica jurídica.

El término para contestar la demanda continuó corriendo a partir de la notificación por estado del auto que decidió la reposición, termino dentro del cual la representante judicial de la parte demandada no realizo más pronunciamientos.

### IV. CONSIDERACIONES

El arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar como contraprestación un precio determinado llamado renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000 del C. C.)

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada y la del arrendador es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

Ahora bien, en el caso *sub examine*, revisada de manera oficiosa la actuación, en virtud del principio de que lo interlocutorio no ata al juez al momento de proferir sentencia, observa el Juzgado que en la misma no se ha incurrido en causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Además, los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno, pues la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto, de conformidad con lo factores que determinan la competencia.

Así bien, apreciado el acervo probatorio, se observa que con la demanda se presentó contrato de arrendamiento suscrito por las partes, la sociedad G. HERRAN AGROTIQUIZA Y CIA S. EN C., hoy AGROTIQUIZA S.A.S., como arrendador y AVANTEL S.A., hoy AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, como arrendatario. Lo anterior, como prueba sumaria de la existencia de la relación contractual, el cual acoge las estipulaciones contractuales de las partes, habiendo permanecido la misma indiscutida dentro del proceso, sin ser tachado de falso, razón por la cual se constituyó en plena prueba de las obligaciones mutuamente contraídas.

Además, se aportó comunicación de fecha 30 de septiembre de 2020, en donde el arrendador le comunica al arrendatario su deseo de no dar por prorrogado el contrato al término de su vencimiento, esto es, al 10 de abril de 2021. Dando cumplimiento con ello a la cláusula 5° del contrato, que exigía que cualquiera de las partes comunicara a la otra su deseo de dar por terminado el contrato con una antelación de 6 meses.

De ahí que, el extremo activo esgrime como causal de restitución el incumplimiento de la obligación de restituir el inmueble arrendado en la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, situación ésta, que no fue controvertida por el demandado, pues como se dejó de presente, no contesto la demanda.

Todo lo anteriormente anotado, nos lleva a concluir que se satisfacen los requisitos y presupuestos indispensables para emitir el correspondiente fallo, ordenando la restitución del bien, con fundamento en el incumplimiento esgrimido.

De igual forma, encuentra el Despacho procedente ordenar el pago de la indemnización de perjuicios deprecada, así como de la cláusula penal, esto, por cuanto el contrato de arrendamiento así lo estipuló en su cláusula decima segunda, de que la partes quedaban facultadas para el cobro de la pena, sin perjuicio del cobro de la renta y de los perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento.

Al respecto, establece el artículo 1600 del Código Civil, que *“no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente”*; cómo podemos ver, en el presente caso, las partes acordaron, la exigen de ambas prerrogativas, por lo que, como se dijo, es procedente conceder la indemnización, junto con lo pacto como clausula penal.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado, entre la sociedad AGROTIQUIZA S.A.S., como arrendador y AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, como arrendatario, desde el 10 de abril de 2020, respecto del lote de terreno con una extensión superficial de 165.00 mts<sup>2</sup>, ubicado dentro del predio identificado como “Lomas o Tiquiza Alta” del municipio de Chía, Cundinamarca.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya al demandante, el inmueble que recibió en arrendamiento, debiendo retirar las mejoras realizadas, de conformidad con la cláusula Octava del Contrato.

**TERCERO:** De no dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral anterior, se ordena el lanzamiento del demandado AVANTEL S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, del inmueble descrito y su consecuente restitución a la parte actora. Para la

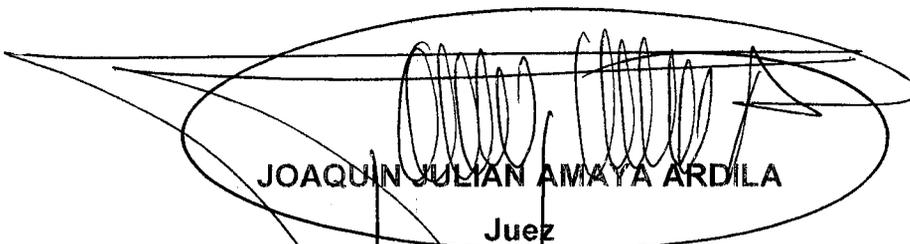
práctica de esta diligencia se comisiona con amplias facultades al señor Inspector Municipal de Chía. Librese, der ser el caso, el correspondiente Despacho Comisorio, con los insertos del caso, en los términos de la Ley 2030 de 2020.

**CUARTO:** Se condena a la parte demandada al pago, a título de indemnización, de los perjuicios causados con la retención del inmueble arrendado, los cuales serán tasados en el equivalente a los cánones de arrendamiento que hubiese podido recibir el arrendador, desde el 11 de abril de 2020, hasta la fecha en que se realice la restitución del inmueble. Suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días.

**QUINTO:** Se condena al pago de la cláusula penal pactada, por el incumplimiento acá dispuesto, en el equivalente a un canon mensual de arrendamiento. Suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de diez (10) días.

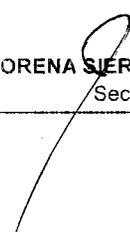
**SEXTO:** Se condena en costas a la parte demandada. Por secretaría liquidense y para ello se señala como agencias en derecho la suma de \$8.962.500.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JOAQUÍN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en  
ESTADO No.069, hoy **11 8 AGO. 2021** 08:00 a.m.

  
**LORENA SIERRA RODRIGUEZ**  
Secretaria

DFAE