

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
ROLDANILLO VALLE

Roldanillo Valle, Junio Veintidós (22) De Dos Mil Veintidós (2022)

SENTENCIA No. 64

Proceso: Verbal –Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: READY FRUIT COMPANY S.A.
Demandada: PUQUNA S.A.S.
Radicado: 76-622-31-03-001-2021-00112-00

ASUNTO

Se analiza la posibilidad de proferir sentencia de conformidad con lo consagrado en el numeral 3° del art. 384 del C. G. del P, toda vez que la entidad demandada no se opuso a la demanda.

ANTECEDENTES

Mediante demanda que correspondió a este Judicial, la Sociedad **READY FRUIT COMPAÑY S.A.** actuando por intermedio de apoderado judicial, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2021, celebrado entre READY FRUIT COMPANY S.A., cedido a PUQUNA S.A.S, respecto de una bodega identificada con el número 3, las oficinas del segundo piso del bloque de oficinas y bienes muebles, ubicado en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-2891 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Roldanillo, cuyos linderos generales actualizados se encuentra en la Escritura 1854 del 22 de Abril de 1993 de la Notaria 2 de Pereira, y también, al igual que las demás especificaciones se encuentran detalladas en el libelo de demanda.

Consecuente con la anterior declaración, pretende se condene al demandado PUQUNA S.A.S. a restituir al demandante READY FRUIT COMPAÑY S.A., el inmueble bodega identificada con el Número 3, las oficinas del segundo piso del bloque de oficinas y bienes muebles, que se encuentran ubicados en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-28191 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Roldanillo, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran detallados en la demanda.

Del mismo modo, solicitó que no se escuche al demandado PUQUNA S.A.S. durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año 2021 y el servicio público de energía eléctrica del mes de octubre de 2021, respecto del contrato del 01 de enero de 2021.

Al mismo tiempo, solicitó se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble ya identificado, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario competente para efectuarlo.

Por último, solicitó condenar en costas a la parte demandada.

Actuación Procesal.

Recibida en este Judicial la demanda referida, luego de haber sido subsanada, fue admitida mediante auto del 11 de noviembre de 2021; en dicha providencia se le advirtió al demandado que no sería oído en el proceso, hasta tanto se dieran las circunstancias previstas en el artículo 384 numeral 4°, inciso 2° del Código General del Proceso.

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió de conformidad con las previsiones del Decreto 806 del 04 de junio de 2020. Transcurrido el plazo legal y dispuesto para su contestación, el demandado no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

Así las cosas, al no observarse nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandante-demandado, el Juzgado considera que se cumple con los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo, teniendo como cimiento esencial la conducta desplegada por la pasiva. Ello previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico.

Se configurara para el caso la causal de mora en el pago de los canones de arrendamiento pactados encabeza de la parte accionada, así como los demás presupuestos necesarios para proferir decisión de fondo, declarando judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble, celebrado entre las partes, para consecuentemente ordenar a la parte demandada la restitución y entrega del mismo.

Presupuestos Procesales.

Los presupuestos procesales, en el asunto que se estudia, se encuentran configurados y no hay discusión sobre ellos, la decisión será de fondo; los presupuestos procesales de validez del proceso o ausencia de causales de nulidad de la actuación surtida, como son: El trámite adecuado, el impartido que contempla el art. 384 y ss. Del CGP, la competencia está atribuida a este Juzgado por los factores que la determinan de conformidad con los arts. 17 y 23 de la misma codificación; la capacidad para ser parte en el proceso, comparecer y accionar la presente actuación, la parte demandante lo hizo mediante apoderado judicial; el demandado en su condición de persona jurídica, no se opuso a la demanda.

Estudio del caso.

Entre la SOCIEDAD READY FRUIT COMPANY S.A. representada por el señor ANDRES MEJIA CADAVID y el señor ALEXANDER BOLAÑOS MORENO, se celebró un contrato de arrendamiento de inmueble, cuyo objeto es: ARRENDAMIENTO PARA USO Y EXPLOTACION DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD READY FRUIT COMPANY S.A., IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 380-28191, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LA UNION, VALLE DEL CAUCA, INCLUIDO CON TODAS SUS CONSTRUCCIONES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.

COMO CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL SE PACTO LA SUMA DE: \$8.000.000.00 MAS IVA, ADEMAS DE LOS INCREMENTOS CADA AÑO CON EL IPC + 2 PUNTOS PORCENTUALES.

COMO PLAZO: SESENTA Y SIETE MESES (67) MESES.

Posteriormente se suscribió una CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO Y EXPLOTACION COMERCIAL, entre el señor ALEXANDER BOLAÑOS MORENO y la Sociedad PUQUANA S.A.S., representada legalmente por el mismo señor ALEXANDER BOLAÑOS MORENO.

El artículo 1973 del Código Civil, al hablar del contrato de arrendamiento, señala que es un contrato en que las dos 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado o canon. Por tanto, siendo un contrato meramente consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, y sus elementos esenciales se circunscriben a la entrega de una cosa al arrendatario, y un precio a pagar por este a cargo del inquilino, por el uso y goce del bien entregado en arrendamiento.

El contrato de arrendamiento, es de los llamados contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, siendo esta la única manera impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento traída por el Código Civil en su art. 1973, se identifica que son de su esencia, como ya se anotó, los siguientes elementos tipificantes: a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra. b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar, y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en

la cosa y el precio. En el plenario, en el contrato aportado se satisfacen a cabalidad tales elementos, sin que hubiere controversia al respecto.

Ahora bien, afirma la parte actora que PUQUANA S.A.S., incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2021, sobre el inmueble bodega identificada con el Número 3, las oficinas del segundo bloque de ubicación de estas.

Así entonces, teniendo en cuenta que el termino de traslado de la demanda transcurrió en silencio, es claro que no existen pruebas por practicar y la documental aportada por la parte demandante, es suficiente para emitir el fallo que corresponda, razón por la cual se dará aplicación al Artículo 278 del Código General del Proceso, que ordena que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

“...Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Precisamente en este caso, la parte demandada no propuso excepción alguna, permitiendo la aplicación de las disposiciones consagradas en el numeral 3 del artículo 384, ibidem, cuya sanción procesal es ordenar la restitución del inmueble objeto de contrato. Como no existen pruebas adicionales que practicar, se procederá a tomar la decisión que en derecho corresponde, profiriendo la presente sentencia de manera escrita, y ordenando la terminación del vínculo contractual además de la restitución del bien.

Consecuencialmente, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, las cuales serán liquidadas por secretaria y se fijarán las respectivas agencias en derecho.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO** de Roldanillo Valle del Cauca, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad PUCUNA S.A.S. representada legalmente por el señor ALEXANDER BOLAÑOS MORENO como arrendatario y READY FRUIT COMPANY S.A, representado legalmente por el señor ANDRES MEJIA CADAVID, como arrendador.

SEGUNDO: Consecuencialmente, se ordena a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora de un predio de propiedad de la SOCIEDAD READY FRUIT COMPANY S.A, identificado con la matrícula inmobiliaria 380-28191, ubicado en el municipio de la Unión Valle del Cauca, incluido con todas sus construcciones,

maquinarias y equipos. En caso de no verificarse la entrega de los bienes, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, se comisionará al funcionario respectivo, para lo cual se requiere a la parte demandante, para que brinde toda la colaboración necesaria.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de **READY FRUIT COMPANY S.A.** las cuales se liquidarán por secretaria. Se fija como Agencias en Derecho, la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$2.800.000.00).

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
JUEZ



Firmado Por:

David Eugenio Zapata Arias
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **2e28fa63ee5aaff19e064478c387070fdc1ba53bf11cf2e92cd771e8e42bc1ff**

Documento generado en 22/06/2022 09:39:20 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>