



SENTENCIA N°:	133
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 001 2023 00079 00
CLASE DE PROCESO:	VERBAL RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	SOCIEDAD JAIRO OCHOA SAS
DEMANDADO:	SOCIEDAD COMPUNET SA
DECISIÓN:	Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver bien objeto del contrato.

ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión.

Por activa: En esta posición se presentó la SOCIEDAD JAIRO OCHOA SAS a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a la SOCIEDAD COMPUNET SA.

El objeto de la pretensión: Busca la parte demandante a través de este proceso se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Declarar legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mencionadas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.
2. En consecuencia de la declaración anterior se ordene la restitución del bien arrendado.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.

La causa de hecho: Como fundamento de sus aspiraciones la parte demandante expuso el siguiente suceso:

1. Entre la demandante y la demandada se celebró un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en este Municipio en la carrera 42 No. 46-210, firmada el 19 de octubre de 2020.
2. En dicho contrato se pactó un término de duración de un (1) año, contado desde la fecha antes indicada y el cual fue prorrogado, pactado, por los tres primeros meses un valor de \$27.000.000 más IVA y los restantes nueve meses por valor de \$29.000.000 más IVA, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes. En vista de la prórroga, a la fecha se tiene un canon de renta de \$38.480.404, el contrato obra en el cons. 002, pág. 7 y siguientes.
3. La demandada se presenta por mora de pago del canon desde el mes de octubre de 2022 pese a que ha realizado abonos parciales.
4. En el contrato de arrendamiento antes citado, se estipuló que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador para resolver el contrato.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Presentada la demanda digitalmente correspondió su conocimiento a este Juzgado y por estar ajustada a derecho se admitió el 24 de marzo de 2023 y además se dispuso el trámite del proceso Verbal indicado en el artículo 368 del Código General del Proceso, para lo cual se le ordenó consignar los cánones adeudados a fin de ser oído el demandado en el proceso.

En cumplimiento de lo anterior, procedió la actora a notificar a la demandada cumpliendo los requisitos de la ley 2213 de 2022, art. 8 (cons. 005 y 006), el 30 de marzo de 2023 -constancia secretarial que obra en el con. 007-, venciendo el término para pronunciarse la sociedad arrendataria el 09 de mayo de 2023, y ante su silencio o no demostrar estar al día en los pagos es procedente proseguir conforme con el numeral 3 del art. 384 del C.G.P.; esto es dictar sentencia anticipada accediendo a lo pretendido. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. Con lo allegado al plenario, se

procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

PROBLEMA JURÍDICO:

Analizará el Despacho si se puede acceder a las pretensiones de la parte actora atendiendo a la prueba aportada al expediente digital, además de verificar si la parte demandada cumplió con lo dispuesto en el auto admisorio o logró demostrar estar al día en el pago de los cánones debidos.

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio de la parte demandada como lo preceptúa los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimó el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 *Ibídem*.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer al proceso; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, sí exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador - arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del Artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes, de las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato.

El incumplimiento de tal obligación, así como su imputabilidad al arrendatario, es el elemento configurativo de la causal alegada para deprecar la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble. Aducido el incumplimiento, puede darse por terminado el contrato por parte del sujeto que, cumpliendo su carga obligacional, no es correspondido en la misma forma por el otro sujeto del contrato.

Así mismo el artículo 384, en su numeral 3º del C. General del Proceso, reza: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

De igual forma para determinar si se acogen los pedimentos del demandante resulta pertinente traer a colación lo establecido en el Art. 1608 del C.C. que en su parte pertinente reza: *“...El deudor está en mora... cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”* y por otra, lo indicado en el Art. 97 de la misma obra: *“... La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella... harán presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”*. Manifestada la mora por parte de la demandante y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el cual queda probada la mora por parte de la demandada razón por la que se acogerán favorablemente las suplicas elevadas por la parte actora. Téngase en cuenta que se notificó a la parte accionada conforme a el art. 8 de la ley 2213 de 2022, y a pesar de ello guardó absoluto silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

De acuerdo a lo antes esbozado y teniendo en cuenta que no se observa vicio alguno de nulidad que invalide lo actuado como tampoco hay trámites

pendientes por resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones de la parte actora y se condenará en costas a la parte vencida.

En lo concerniente a las costas, se incluirá dentro de las mismas por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA 10554 de 2016, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.

CONCLUSIÓN:

Visto lo antes argumentado, la prueba aportada por la parte demandante como lo regula el artículo 384 CGP y el silencio demostrado por la arrendataria, se accederá a las pretensiones.

DECISIÓN:

EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI - ANTIOQUIA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020) entre la sociedad JAIRO OCHOA SAS en su calidad de arrendadora, y la sociedad COMPUNET SA, como arrendataria.

SEGUNDO: Se ordena a COMPUNET SA como arrendataria hacer entrega a la demandante del bien inmueble objeto de restitución ubicado en la carrera 42 # 46-210 de Itagüí identificado de la siguiente manera:

“Por el frente (occidente) con la carrera 42 (autopista sur); por el sur con carrera 42 No. 46-80 (casa Luker); por el oriente con bodega carrera 41 A No. 48-141 (del mismo propietario); por el Norte, con bodega carrera 42 No. 46-240 (del mismo propietario)”.

TERCERO: Lo anterior dentro de los cinco (5) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Itagüí para efectuar la diligencia de lanzamiento

CUARTO: Condenar al demandado al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 17** fijado en la página web de la Rama Judicial el **17 DE MAYO DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

2

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - Antioquia

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: **810df5eb7fe78999c6c007094df90ce9170b99a987a386a56ecf6818fb3970aa**
Documento generado en 16/05/2023 10:41:07 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>