



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÚI

CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 21 de marzo de 2019 (folio 50) y de acuerdo con el auto del 18 de septiembre de 2020 (folio 142) los demandados quedaron debidamente notificados. A despacho para proveer. Octubre 07 de 2020.

Jaime Henao Alzate

Of. Mayor

Veintiuno de octubre de dos mil veinte

SENTENCIA NÚMERO:	224
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 001 2019 00046 00
CLASE DE PROCESO:	Abreviado de Restitución de Bien Inmueble Arrendado
DEMANDANTE:	ALFINCA SAS
DEMANDADO:	INDUSTRIA DE CALZADO BOTAS SEGURIDAD MILITAR BSM SAS CALZADO GRULLA SAS CONRADO OTALVARO CACANTE
DECISIÓN:	Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver bienes que fueron objeto del contrato.

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, conforme al siguiente esquema:

1. ANTECEDENTES:

Titulares de la pretensión. Por activa: En esta posición se presentó la Sociedad ALFINCA S.A.S, a través de apoderado judicial, como cesionario de los derechos de Inverjota SAS, conforme con contrato de cesión realizado por ésta sociedad con la sociedad Arrendacom SAS y ésta con la demandante Alfinca SAS según documento de cesión visible en la actuación (fl.23 y 31-32.).

Por pasiva: Se citó en esta condición a la Sociedad INDUSTRIA DE CALZADO BOTAS SEGURIDAD MILITAR BSM SAS., CALZADO GRULLA SAS, CONRADO OTALVARO CACANTE y ELVER ETIER LUNA GARCÍA.

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 de los bienes arrendados.
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 cedente y las demandadas se celebró un contrato de arriendo respecto de los locales o bodegas N° 104 y 105, ubicada en la Calle 50 A N° 43-13 del Municipio de Itagüí.
2. En dicho contrato se pactó un término de duración de veintitrés (23) meses, desde el nueve (9) de junio 2014 y el cual fue prorrogado.
3. La demandada se presenta por mora de pago del canon acordado en el contrato objeto del presente proceso por los meses de agosto de 2018 a febrero de 2019.
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.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar que cumplía con los requisitos formales, se procedió a su admisión el 21 de marzo de 2019 (folio 50), disponiéndose 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 por los demandados para ser oídos en el proceso. Artículo 384 del C. General del Proceso.

Se notificó la parte accionada conforme a los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y el art. 8 del decreto 80 de 2020 y a pesar de ello guardaron absoluto silencio. 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.

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 preceptúan los artículos 26 y 28 del Código General del Proceso. Así mismo a la demanda se le imprimió el trámite del proceso Verbal, acorde a lo establecido en el artículo 368 *Ibidem*.

Pese al trámite, es necesario anotar que mediante providencia el 24 de julio de 2019 (folio 67) se ordenó el envío del expediente a la Superintendencia de Sociedades Regional Medellín, debido al trámite de liquidación obligatoria de la sociedad CALZADO BOTAS SEGURIDAD MILITAR BSM SAS., el cual fue devuelto por dicha entidad el 30 de agosto de 2019 (folio 70-71).

Como se indicó notificados en debida forma los demandados, no acreditaron estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, además guardaron silencio con respecto a la pretensión restitutoria.

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*, si 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 3° 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 por una parte 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..." pues manifestada la mora por parte de los demandantes y practicados los requerimientos legales, correspondía a la parte demandada demostrar los pagos oportunos, motivo por el cual ante la mora por parte del demandado se acogerán favorablemente las suplicas elevadas por la parte del demandante. Téngase en cuenta que se notificó la parte accionada conforme a los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y a pesar de ello guardó absoluto silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas. (fls. 36-39 y fls. 45-56)

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 para resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones de la actora y condenando 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.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí (Antioquia), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el cinco (5) de junio de dos mil catorce (2014) y que inició su vigencia a partir del 9 de junio de 2014 entre ALFINCA SAS en su calidad de arrendadora y cesionaria de Inverjota SAS y Arrendacom SAS respectivamente, e INDUSTRIA DE CALZADO BOTAS SEGURIDAD MILITAR BSM

SAS, como arrendataria y CONRADO OTALVARO CACANTE , ELVER ETIER LUNA GARCÍA y CALZADO GRULLA SAS como deudores solidarios.

Segundo: Se ordena a los demandados hacer entrega a la demandante de los bienes inmuebles objeto de restitución.

“Una bodega con un área de 1.373,40 mt² que corresponde parte de las bodegas 104 y 105 del Parque Industrial SATEXCO, que para efectos del contrato de arrendamiento conforma un solo inmueble; bodega objeto de arrendamiento que está incluida en las matrículas inmobiliarias 001-825211 y 001-825212; ubicado en la carrea 50 A No. 43 -13 del municipio de Itagüí, alinderada así: POR EL NORTE, con muro que lo separa de la Bodega No. 105; POR EL SUR, con muro, ventanas y puerta que lo separan del parqueadero común del Parque Industrial Satexco; POR EL ORIENTE con muro que lo separa de la bodega No. 103 del mismo Parque Industrial; POR EL OCCIDENTE, con muro que lo separa de Bodega No, 106 del mismo Parque Industrial; POR EL NADIR con placa de concreto y baldosa que es el suelo, POR EL CENIT con cubierta en teja de eternit que lo separa del aire”.

Dicha entrega deberá realizarse dentro de los cinco (5) días a la ejecutoria de esta sentencia. De no ocurrir lo anterior, se comisionará a la Secretaría d Gobierno del Municipio de Itagüí para efectuar la diligencia de lanzamiento.

Tercero: Condenar a la parte demandada 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



SERGIO ESCOBAR HOLGUIN
JUEZ

Radicado 2019-00046
Sentencia nº 224

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N°
06 fijado en la página web de la rama judicial el
23/10/2020 a las 8:00.a.m

SECRETARIA