



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**ITAGÜI**

CONSTANCIA: Informo señor Juez que la demanda fue admitida el 1° de agosto de 2019 (folio 422). La demandada IMPORFENIX S.A.S., fue notificada mediante correo electrónico el día 25 de agosto de 2020 (página 2 anexo 02 exp. digital), guardando silencio frente a la demanda. A despacho para proveer. Enero 29 de 2021.

Juan Diego Muñoz Castaño  
Of. Mayor

Veintinueve de enero de dos mil veintiuno

SENTENCIA NÚMERO:	023
RADICADO ÚNICO NACIONAL:	05360 31 03 001 2019 00186 00
CLASE DE PROCESO:	Abreviado de Restitución de Bien Inmueble Arrendado
DEMANDANTE:	RUTA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADOS:	IMPORFENIX S.A.S.
DECISIÓN:	Declara terminado contrato de Arrendamiento. Ordena devolver el bien 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 RUTA INMOBILIARIA S.A.S., como cesionaria de la posición contractual que ostentaba la sociedad Centro Sur SA, según contrato de cesión obrante a folio 7 al 8 de la demanda, a través de apoderado judicial.

Por pasiva: Se citó en esta condición a la Sociedad IMPORFENIX S.A.S.

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, de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2019.
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 arriendo, el 1° de julio de 2008 (folios 1 al 8) respecto de un inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí, en la carrera 55 No. 76-69, interior 110 del Conjunto Industrial Platino Plaza Etapa IV.
2. La demanda se presenta por mora de pagar el canon acordado en el contrato por los meses de marzo a junio de 2019.
3. 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 1° de agosto de 2019 (folio 42), 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 al demandado consignar los cánones adeudados para ser oído en el proceso. Artículo 384 del C. General del Proceso.

Se notificó la parte accionada conforme al artículo 8° del decreto 608 de 2020, y a pesar de ello guardaron absoluto silencio, como se indicó en la constancia Secretarial. 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 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.

Como se indicó, notificado en debida forma la parte pasiva, no demostró estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, además guardó silencio con respecto a la pretensión.

Del contenido de la demanda se evidencia que existe capacidad para ser parte y comparecer; 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 substantiam 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 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 probada 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 quedó evidencia anteriormente 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 para resolver, se procederá de conformidad acogiendo las peticiones del actor y condenando en costas a la parte vencida; sin embargo, toda vez que a folios 58 a 62 del expediente la parte demandante informó al juzgado que ya el demandado hizo entrega del inmueble, no se ordenará la restitución del mismo pero sí la terminación del contrato acorde con el petitum de la demanda.

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, 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 1° de julio de 2008 entre la Sociedad RUTA INMOBILIARIA S.A.S. en su calidad de arrendadora, y la Sociedad IMPORFENIX S.A.S., como arrendataria.

Segundo: 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 y trabajos en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2SMLMV).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 05 fijado en la página web de la rama judicial el 03 de febrero de 2021 a las 8:00.a.m

SECRETARIA

3