



Quince de noviembre de dos mil veintidós

SENTENCIA N°: **015**
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 002 **2022 00140 00**
CLASE DE PROCESO: Restitución Bien Inmueble
DEMANDANTE: CASTELLAR DEL VALLE S.A.S.
DEMANDADO: MERCADERÍA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN
JUDICIAL–
DECISIÓN: Ordena la restitución del bien dado en
arrendamiento

ANTECEDENTES:

Mediante demanda radicada de manera virtual el 24 de junio de 2022, CASTELLAR DEL VALLE S.A.S., pretende la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 48 N°98 A Sur – 3501 del Complejo Inmobiliario denominado BODEGAS HACIENDA ESCOCIA del municipio de La Estrella, Antioquia, BODEGA N°1, conforme a lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso.

CASTELLAR DEL VALLE S.A.S., suscribió contrato de arrendamiento el día 31 de marzo de 2017, con la sociedad MERCADERÍA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; pero, al incurrir el arrendatario en mora con los cánones de arrendamiento, se deprecó la restitución del bien y la imposición de costas y gastos a cargo de la pasiva.

ACTUACIÓN PROCESAL:

La demanda fue admitida el 25 de agosto de 2022, luego del cumplimiento de requisitos, en la cual se ordenó la notificación al demandado, la cual se surtió tal como lo indican el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quien, dentro del término legal, guardó silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

Para el 22/09/2022, se llevó a cabo la diligencia de inspección al bien inmueble, solicitada por la parte actora con base en lo citado en el artículo 384.8 del Código General del Proceso, con el fin de obtener la restitución provisional del bien.

Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del ibídem, previa las siguientes,

PROBLEMA JURÍDICO:

Consiste en establecer si se cumplen en el plenario los presupuestos axiológicos de la pretensión de restituir el bien inmueble dado en arrendamiento de que trata el artículo 384 del Código General del Proceso; llegando el caso de establecerse los presupuestos de la acción que se invoca al determinar si el arrendatario incumplió con los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres:

- 1º. Usar la cosa según los términos del contrato;
- 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y,
- 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de abril de 2021, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que, se manifiestan, son causal de terminación del contrato.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que:

“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador– concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario– y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, el artículo 384, en su numeral 8 cita:

“Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.”

Caso concreto

Ahora, en el caso a estudio, MERCADERÍA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se notificó vía correo electrónico del auto admisorio de la demanda el

día 26 de agosto de 2022, guardando silencio en el término concedido para contestar la misma.

El numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

“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 su restitución.”

Dentro del plenario el actor solicitó la restitución provisional del bien, debido a que los servicios públicos prestados por Empresas Públicas de Medellín a la Bodega N°1 ya fueron cortados por esta empresa debido al no pago por parte de la demanda.

Llevada a cabo la inspección al bien inmueble –Bodega N°1- se observó por parte del Despacho que la misma se encontraba sin luz y con algunas mercancías como alimentos que deberían estar refrigeradas, pero al no contar con energía, éstas se perderían. Además, como es de conocimiento nacional y acreditada dentro de la demanda, la sociedad arrendataria se encuentra en liquidación y, amén de lo anterior, no cumplió con el pago de puntal del canon de arrendamiento.

En la diligencia, el Despacho al encontrar las suficientes razones procedió con la restitución provisional de la bodega N°1 al apoderado de CASTELLAR DEL VALLE S.A.S.

Vistas, así las cosas, se debe indicar que en el presente asunto MERCADERÍA S.A.S., incumplió con la causal de no pagar en el tiempo determinado el canon de arrendamiento, por lo que conlleva a la terminación del contrato y consecuentemente, a la restitución del bien dado en arriendo. Si bien es cierto que la Bodega N°1 se encuentra a disposición del arrendador, la misma es de manera provisional, por lo tanto, se procederá a ordenar su restitución.

CONCLUSIÓN:

Toda vez que se el objeto de esta demanda se encuentra encaminada en la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 48 N°98 A Sur – 3501 del Complejo Inmobiliario denominado BODEGAS HACIENDA ESCOCIA del municipio de La Estrella, Antioquia, BODEGA N°1, se ordenará la misma, por la causal en mora al pago del canon de arrendamiento.

DECISIÓN:

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

PRIMERO: ORDENAR a la sociedad MERCADERÍA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL la restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 48 N°98 A Sur – 3501 del Complejo Inmobiliario denominado BODEGAS HACIENDA ESCOCIA del municipio de La Estrella, Antioquia, BODEGA N°1, al actor CASTELLAR DEL VALLE S.A.S., concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

SEGUNDO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, se cumplirá la entrega por medio de comisionado, *a quien previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará con los insertos del caso.

TERCERO: No hay medidas que levantar.

CUARTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de \$6.000.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Leonardo Gomez Rendon
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
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: **070af42e5431caf2640a40db8c66e937389ca2524ed3a9aebdfce75ef847024**

Documento generado en 15/11/2022 09:45:31 AM

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