

SECRETARIA. Montería, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021). Pasa al Despacho de la señora juez el presente proceso, en el cual se encuentra notificada la demandada y vencido el término legal de traslado para contestación de la demanda, sin que la demandada haya presentado escrito alguno.

LUZ STELLA RUIZ MESTRA
Secretaria.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Montería, diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: Proceso Verbal de Restitución de Tenencia de inmueble (Local Comercial) Entregado en Arrendamiento, de **ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA NIT. 900.402.779-9**, contra **VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. EN REORGANIZACIÓN NIT. 830.513.134-1. RAD. 2021 - 00017- 00.**

ASUNTO A DECIDIR

Visto el anterior informe Secretarial, procede el Despacho a proferir la sentencia de que trata el Numeral 3º del artículo 384 del Código general del Proceso dentro del proceso verbal adelantado por **ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA**, contra **VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. EN REORGANIZACIÓN.**

ANTECEDENTE

ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA, a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de un bien inmueble (local comercial) entregado en arrendamiento, contra la sociedad VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. (hoy EN REORGANIZACIÓN), a la que adosó contrato sin número, suscrito por el respectivo representante legal de las partes aquí intervinientes, en fecha 22 de febrero de 2016.

El libelo demandatorio se fundamenta en el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada, toda vez que se encuentra en mora de pagar los cánones correspondientes a los meses: ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE de 2020 y ENERO de 2021.

En razón de la mora presentada, la entidad demandante solicita la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA y VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. (hoy EN REORGANIZACIÓN) en fecha 22 de febrero de 2016 y, como consecuencia de ello, se ordene a la demandada a restituir en favor de ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA, los inmuebles que se describen a continuación: Inmuebles tipo comerciales, locales No B-128, B-129, B-130 y B-131, con los números de matrículas inmobiliarias 140-1235847, 140-1235848, 140-1235849, y 140-1235850, con un área total del 171.05 Mt2, ubicado en el del Centro Comercial

denominado ALAMEDAS DOS de la ciudad de Montería, identificado con nomenclatura urbana No 8-43 de la calle 44. Además, que se condene en costas y gastos del proceso a los demandados.

TRÁMITE

Mediante auto de fecha 24 de febrero de 2021 se admitió la demanda, corriéndole traslado a la demandada por el término de veinte días, con la advertencia de que para ser oída en el proceso debía demostrar el cumplimiento de lo establecido en los incisos 2 y 3 -numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

La demandada fue notificada del auto que admitió la demanda, en su correo electrónico de notificaciones judiciales (gvasquez@springstep.com) registrado en el Certificado de Existencia y Representación, notificación que fue enviada en fecha 26-febrero-2021 y leída el 01-marzo-2021, quedando notificada el día 03-marzo-2021 a las 06:00 p.m., conforme lo establece el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, razón por la cual los términos para contestar la demanda y presentar excepciones se encuentran vencidos, sin haberse presentado oposición alguna.

CONSIDERACIONES

Es la oportunidad de clausurar la instancia y a ello se procede, no observándose vicio alguno; así que la determinación con que finalizará esta litis será de mérito, por cuanto los autos evidencian las condiciones de existencia jurídica y validez formal del proceso.

El numeral 3° del artículo del 384 del Código general del Proceso consagra "*LA AUSENCIA DE OPOSICION A LA DEMANDA*", y manifiesta que si dentro del proceso de restitución de Bien Inmueble, dentro del término del traslado de la demanda, el demandado no se opone, el juez dictará sentencia ordenando la restitución.

El arrendamiento como es sabido 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 este goce, obra o servicio un precio determinado (artículo 1973 C. C.).

Son partes integrantes en el contrato de arrendamiento el Arrendador y el Arrendatario. En este caso, la acción de restitución tiene como finalidad última la terminación del contrato, pues, mal puede terminarse un contrato entre partes que no están ligadas por él.

A su vez, el artículo 1602 del C. C., hace del contrato válidamente celebrado una ley para los contratantes, de donde se sigue que a su acuerdo deben sujetarse.

Como se ha establecido, una de las causales para pedir la terminación del contrato de arrendamiento es el incumplimiento del mismo reflejado en la mora en el pago de los cánones, pactados en el contrato. El no pago es un hecho negativo e indefinido que no exige demostración por quien lo afirma; así que esta aserción es acorde con las normas procesales que rigen la materia, supuesto en el cual corresponde a la demandada la carga de la prueba de no deberlos mediante la presentación de los respectivos recibos de pago o consignaciones realizadas conforme a las normas

especiales, o sea, si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación debe acompañar la prueba de que ha pagado. De ahí que la máxima acuñada a lo largo de la historia del derecho, que revela **“dame la prueba que yo te daré el derecho”**, sigue imperando en el proceso moderno.

Pero, conforme a los folios que integran el plenario, el juzgado concluye que el arrendatario no ha demostrado que ha pagado los cánones pactados que en la demanda se afirma deber, en este caso corresponde a las mensualidades que se han vencido desde abril de 2020 hasta la fecha, toda vez que no presentó los recibos de pago realizado directamente al arrendador, o si fuere el caso los recibos de consignación efectuado de acuerdo con la ley y, por los mismos periodos, a favor de aquel.

Como tampoco se ha demostrado que el arrendador se hubiese rehusado a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado caso en el cual, el arrendatario, a fin de cumplir con su obligación, debió seguir el procedimiento establecido en el art. 10 de la ley 820 de 2003, norma que establece el procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento.

Basado en lo antes consignado, el demandado no podrá ser escuchado en el proceso de conformidad con el inciso 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 el Código general del Proceso, la anterior decisión tiene su respaldo, en que una de las causales invocadas para solicitar la restitución, es el incumplimiento del contrato reflejado en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Es del caso hacer énfasis, que la obligación más importante que contrae el arrendatario, es la de pagar la renta, hecho que se infiere de una norma de tipo sustancial como lo es el art. 2000 del C.C., por tanto si el arrendatario no cumple con ese compromiso, incumple el contrato.

Vale la pena adicionar que con la expedición del Decreto 579 de 2020, se consignaron estipulaciones especiales respecto al pago de los cánones de arrendamiento, así: “las partes deberán llegar a un acuerdo directo” sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y el 30 de junio de 2020.

En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

Señala que de no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo mencionado.
2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondiente al periodo comprendido entre la vigencia del Decreto y el 30 de junio de 2020.

Sin embargo, y a pesar de lo anterior, al no haberse emitido respuesta por la parte demandada, nada se supo acerca "Del arreglo directo", consagrado en el período antes indicado.

Por lo anterior, este Juzgado dictara sentencia de plano ordenando la terminación del contrato de arrendamiento y, la consecuente restitución de del bien inmueble apuntalada en el numeral 3 del art. 384 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE que el arrendatario **VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. (hoy EN REORGANIZACIÓN) NIT. 830.513.134-1** incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial, de fecha 22 de febrero de 2016, celebrado con **ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA NIT. 900.402.779-9** (arrendador), por mora en el pago de los cánones relacionados en la demanda y, respecto a los inmuebles que se describen a continuación: Inmuebles tipo comerciales, locales No B-128, B-129, B-130 y B-131, con los números de matrículas inmobiliarias 140-1235847, 140-1235848, 140-1235849, y 140-1235850, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, con un área total del 171.05 Mt2, ubicado en el del Centro Comercial denominado ALAMEDAS DOS de la ciudad de Montería, identificado con nomenclatura urbana No 8-43 de la calle 44.

SEGUNDO: EN CONSECUENCIA, DECLARESE terminado el vínculo contractual ya referenciado, esto es, contrato de arrendamiento de local comercial, de fecha 22 de febrero de 2016, celebrado entre ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA NIT. 900.402.779-9 (arrendador) y VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. (hoy EN REORGANIZACIÓN) NIT. 830.513.134-1 (arrendatario) por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO: Por lo tanto, ORDÉNASE a la sociedad **VD EL MUNDO A SUS PIES S.A.S. (hoy EN REORGANIZACIÓN) NIT. 830.513.134-1 (arrendatario)** que restituya a **ALAMEDAS DOS Y COMPAÑÍA LIMITADA NIT. 900.402.779-9 (arrendador)** los inmuebles descritos a continuación: Inmuebles tipo comerciales, locales No B-128, B-129, B-130 y B-131, con los números de matrículas inmobiliarias 140-1235847, 140-1235848, 140-1235849, y 140-1235850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, con un área total del 171.05 Mt2, ubicado en el del Centro Comercial denominado ALAMEDAS DOS de la ciudad de Montería, identificado con nomenclatura urbana No 8-43 de la calle 44.

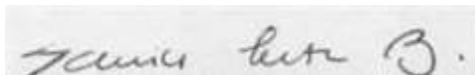
Otórguesele el término de Quince (15) días hábiles a la demandada, contados a partir de la notificación del presente fallo, para que efectúe la respectiva entrega, en caso contrario ofíciase a la POLICIA NACIONAL de esta ciudad, para que ordene a quien corresponda el desalojo del inmueble antes referido, déjese constancia.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada. Por secretaria, liquidense según lo dictado en los artículos 365 y 366 del C.G.P.

QUINTO: Ejecutoriado este fallo, y, cumplido lo anterior, **ARCHIVASE** el expediente, previa las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA



MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Sbm.

Firmado Por:

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

JUEZ

JUZGADO 3 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MONTERIA-CORDOBA

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:

cf15ad71942fe532c0547d5531e94b776040e91c1d26726b618280a7f0235bff

Documento generado en 19/04/2021 01:09:50 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>