



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, tres (03) de septiembre del dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta la solicitud de prórroga del termino otorgado en auto adiado del día 01 del mes y año que corre elevada por la **Dra. MARY CRUZ BARRAZA CARDENAS** apoderada de la parte ejecutada, a efectos de aportar la dirección electrónica y el abonado telefónico personal de la señora **ANDREA TORCOROMA SOTO**, considera este Despacho viable acceder a la misma, toda vez que es obligación de los apoderados aportar efectivamente los direcciones de notificación de sus prohijados; por tal motivo concédase el termino de **CINCO (05) DÍAS** a la apoderada de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, para cumplir con la carga procesal que le corresponde.

Por la secretaria del Despacho infórmese del contenido del presente auto a la apoderada judicial de la parte demandada, para que proceda de conformidad con pena de la imposición de las sanciones procesales a las que haya lugar.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

Firmado Por:

Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Civil 002
Juzgado De Circuito
N. De Santander - Ocaña

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

Rad. 5449831530022018-00072 00

Hipotecario

Demandante: Bancolombia S.A.

Demandado: Andrea Torcoroma Soto

Código de verificación:

316499b3fff773c8e673b6d40e832870ced279e3bb07de554b6919af1c045e2b

Documento generado en 03/09/2021 04:15:13 PM

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Insolvencia de Persona Natural Comerciante **FRANCISCO PEREZ BOHORQUEZ**, para resolver acerca de la solicitud de admisión al proceso de liquidación judicial regulado por la ley 1116 de 2006, artículos 47 y ss, en armonía con lo establecido en el Decreto 772 de 2020, artículo 12 y ss.

El deudor en insolvencia, previo requerimiento del Despacho, a través de escrito radicado el día 26 de agosto del año en curso, vía correo electrónico, solicita sea admitido en proceso de insolvencia en la modalidad de liquidación judicial; que como consecuencia de lo anterior se declare la apertura del proceso de liquidación judicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 1116 de 2006; que se declare su disolución; y que se designe por el Despacho un liquidador.

Con la solicitud allega los siguientes documentos:

Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Ocaña, con fecha de expedición 12 de agosto de 2018.

Memoria descriptiva de las causas que llevaron a la sociedad a la situación de insolvencia y cesación de pagos.

Estado de inventarios de activos y pasivos. *“Se han comprobado tanto la existencia de los activos como la vigencia de los pasivos. Se han clasificado los bienes precisando su composición, los medios de valoración, 3 ubicación, discriminación, gravámenes y valor de realización. Igualmente se hace una relación de los bienes perecederos o aquellos que se estén deteriorando o amenacen deteriorarse para que de ser procedente sean realizados con la urgencia y en los términos del artículo 6º del Decreto 1730 de 2009.”*

Relación de las obligaciones de la compañía con identificación de naturaleza del crédito, valor de la obligación, nombre e identificación del acreedor, dirección de notificación, fecha de origen y vencimiento.

Estado de cuantan con la DIAN, con las fotocopias de las declaraciones de renta y retenciones en la fuente.

Tarjetas de propiedad vehículos de propiedad del deudor.

En relación con la admisión de las personas naturales comerciantes al proceso de liquidación judicial, el artículo 47 de la ley 1116 de 2016, señala que el proceso en cuestión se iniciara entre otras causas por:

“1. El incumplimiento al acuerdo de reorganización, fracaso o incumplimiento del concordato o de un acuerdo de reestructuración de los regulados por la Ley 550 de 1999.

2. Las causales de liquidación judicial inmediata previstas en la presente ley.”

De otra parte, el Decreto 772 de 2020, implementó el proceso de Reorganización Abreviado y **Proceso de Liquidación Judicial Simplificado**.

Este Decreto en su artículo 12 dispuso:

“Artículo 12. Proceso de liquidación judicial simplificado para pequeñas insolvencias. Con el fin de poder atender la proliferación de procesos de liquidación judicial y dar una solución rápida a las pequeñas insolvencias, los deudores destinatarios del régimen de insolvencia empresarial contenido en la Ley 1116 de 2006, cuyos activos sean inferiores o iguales a cinco mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (5.000 SMMLV) solo podrán ser admitidos a un proceso de liquidación simplificado. Para estos efectos, el deudor debe presentar la solicitud de admisión ante el Juez del Concurso, y en los términos que este establezca, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley 1116 de 2006. Verificada la completitud de la información, el Juez del Concurso admitirá la solicitud y dará inicio al proceso de liquidación judicial simplificada. (negrilla y resalto fuera del texto)

La información presentada por el deudor quedará a disposición de sus acreedores en el expediente de forma permanente.

Las partes tienen la carga de revisar el expediente, asistir a las audiencias e informarse completa y debidamente sobre el proceso de liquidación judicial simplificado y sus consecuencias. El proceso de liquidación judicial simplificado se tramitará de conformidad con las siguientes reglas:

1. El Juez del Concurso proferirá el auto de apertura del proceso, en el cual designará un liquidador de la lista de auxiliares de la Superintendencia de Sociedades y proferirá las demás órdenes pertinentes del inicio del proceso de liquidación judicial.
2. El liquidador deberá presentar una estimación de los gastos de administración de la liquidación, incluyendo las indemnizaciones por terminación de contratos de trabajo y los gastos de archivo dentro de los quince (15) días siguientes a su posesión. En cualquier momento, el liquidador podrá presentar ofertas vinculantes de venta de los activos condicionadas a la aprobación del inventario por parte del Juez del Concurso.
3. El plazo para que los acreedores presenten sus créditos al liquidador será de diez (10) días contados desde la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, y el plazo para que el liquidador remita el proyecto de calificación y graduación de créditos será de quince (15) días contados desde el vencimiento del término para presentar créditos.
4. Posteriormente, se correrá traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos y del inventario de bienes presentado con la base contable del valor neto de liquidación, conjuntamente, por cinco (5) días. No habrá lugar a elaborar un proyecto de determinación de los derechos de voto por cuanto la adjudicación se realizará por el Juez del Concurso, salvo que se manifieste el interés en la aplicación del artículo 66 de la Ley 1116 de 2006 o del artículo 6 del Decreto 560 del 15 de abril de 2020, caso en el cual, se procederá a elaborar el mencionado proyecto, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006.
5. Los acreedores podrán objetar el valor neto de liquidación asignado a los bienes presentando un avalúo conforme a lo señalado en la Ley 1116 de 2006 o una oferta

vinculante de compra de uno o varios bienes por un valor superior al asignado. En el evento en que se presenten objeciones, se correrá traslado de las mismas por tres (3) días, y el Juez del Concurso las resolverá mediante auto escrito o en audiencia, a su discreción. De no presentarse objeciones, o de conciliarse o allanarse la totalidad de las objeciones, el Juez del Concurso proferirá el auto aprobando la calificación y graduación de créditos y el inventario.

6. A continuación, correrá un plazo de dos (2) meses para ejecutar las ofertas de compraventa de activos y vender los demás bienes directamente por un valor no inferior al neto de liquidación, o mediante martillo electrónico.
7. Vencido el periodo anterior, dentro de los diez (10) días siguientes, el liquidador presentará un proyecto de adjudicación, siguiendo las reglas señaladas en el artículo 58 de la Ley 1116 de 2006. El Juez del Concurso mediante auto susceptible únicamente del recurso de reposición proferirá la decisión de adjudicación.
8. Dentro de los veinte (20) siguientes a la firmeza de la adjudicación, el liquidador realizará la entrega de los bienes.
9. Una vez ejecutados las órdenes incluidas en el auto de adjudicación de bienes, el liquidador deberá presentar al Juez del proceso de liquidación judicial una rendición de cuentas finales de su gestión, donde incluirá una relación pormenorizada de los pagos efectuados, acompañada de las pruebas pertinentes. De la rendición final de cuentas se correrá traslado por cinco (5) días.

Parágrafo 1. La información financiera con corte al último mes presentada con la solicitud siempre debe venir preparada bajo el no cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha, es decir, con la base contable del valor neto de liquidación, tal como se establece en el Decreto 2420 de 2015 o norma que lo modifique o adicione.

En el evento en el que el proceso se inicie como consecuencia del fracaso de un proceso de reorganización ordinario o de reorganización abreviado o la terminación de un acuerdo de reorganización por incumplimiento no subsanado, el ex representante legal deberá realizar el ajuste de la información financiera para presentarla en las condiciones mencionadas, dentro del mes siguiente a la terminación de su gestión.

En el evento en el que el haya venido ejerciendo como representante legal o su suplente no cumpla con la obligación, el Juez del Concurso impondrá las sanciones que correspondan y podrá impartir las órdenes pertinentes al liquidador. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad que le puede acarrear esta conducta al ex representante legal.

Parágrafo 2. El término para exclusión de bienes ya sea porque no son propiedad del deudor o por el ejercicio de derechos de un acreedor garantizado será de un (1) mes contado a partir de la apertura del proceso de liquidación judicial simplificada.

Parágrafo 3. El Gobierno nacional podrá disponer que el monto de activos previsto en este Decreto Legislativo para la aplicación obligatoria del proceso de liquidación simplificada sea diferente”.

A su vez, el parágrafo del artículo 49 de la ley 1116 de 2006, señala:

“La solicitud de inicio del proceso de liquidación judicial por parte del deudor o de este y sus acreedores deberá venir acompañada de los siguientes documentos:

1. Los cinco (5) estados financieros básicos, correspondientes a los tres (3) últimos ejercicios y los dictámenes respectivos, si existieren.
2. Los cinco (5) estados financieros básicos, cortados al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.
3. Un estado de inventario de activos y pasivos cortado en la misma fecha indicada en el numeral anterior, debidamente certificado y valorado.
4. Memoria explicativa de las causas que lo llevaron a la situación de insolvencia.

Visto lo anterior, no hay duda que el deudor en insolvencia **FRANCISCO PEREZ BOHORQUEZ**, con la solicitud de admisión al proceso de liquidación judicial de persona natural comerciante previsto en las normas aquí reseñadas, no allega en su integridad los documentos exigidos por el parágrafo del artículo 49 de la ley 1116 de 2006, es decir, los cinco (5) estados financieros básicos, correspondientes a los tres (3) últimos ejercicios y los dictámenes respectivos, si existieren; los cinco (5) estados financieros básicos, cortados al último día calendario del mes inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud y un estado de inventario de activos y pasivos cortado en la misma fecha indicada en el numeral 2º del parágrafo, debidamente certificado y valorado. Lo anterior, no obstante que es claro que la apoderada del deudor conoce las normas que regulan este proceso y por ende a sabiendo de los documentos que debía aportar no lo hizo, razón por la cual se inadmitirá la solicitud de apertura de proceso de liquidación judicial, de conformidad con el artículo 90 del C.G.P., concediéndole el término de cinco (5) días para que allegue los documentos exigidos por la ley.

Por lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ocaña, Norte de Santander,**

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la solicitud de liquidación judicial presentada por el señor **FRANCISCO PEREZ BOHORQUEZ**, por la motivación que precede.

SEGUNDO: Concédasele al actor el término de cinco (5) días, para que subsane las falencias anotadas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Claudia Jaimes Franco

Juez Circuito

Civil 002

Juzgado De Circuito

N. De Santander - Ocaña

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:

ff292ce92511e39a3587df59671bbaa49384d3566fac453350656de5ab83842c

Documento generado en 03/09/2021 03:05:00 PM

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

Ejecutivo
Radicado:54 498 31 53 002 20200005900
Demandante: YAKNORY MADELEIN SANTIAGO ORTIZ y otros
Demandado: A.C INGENIERIA LTDA HOYSAS



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

PONGASE EN CONOCIMIENTO a la parte interesada el contenido del oficio **IQ051004658365**, de fecha primero (01) de septiembre de 2021, proveniente del **BANCO DAVIVIENDA** obrante en el numeral 69 del expediente electrónico, el cual puede visualizar a través del respectivo LINK del proceso compartido, lo anterior para los fines legales pertinentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Firmado Por:

**Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Civil 002
Juzgado De Circuito
N. De Santander - Ocaña**

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:

7ee30716701bd0b54b71b448a2b09252ab125f5fa77bbe151f1f4546ee7b8c80

Documento generado en 03/09/2021 03:49:23 PM

Ejecutivo

Radicado:54 498 31 53 002 20200005900

Demandante: YAKNORY MADELEIN SANTIAGO ORTIZ y otros

Demandado: A.C INGENIERIA LTDA HOYSAS

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA
Ocaña, tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Se encuentra al Despacho el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, radicado bajo el No. 5449831530022020-00103, promovido por **WILSON ANTONIO BARRIENTOS ORTÍZ**, a través de apoderado judicial, contra el **CENTRO DE ATENCIÓN MI RENACER S.A.S**, representado legalmente por el señor **WILLINGTON QUINTERO PARADA, YAKELINE LEÓN PATIÑO, YANERI LEÓN PATIÑO** y **WILLINGTON QUINTERO PARADA**, para que previos los trámites de ley, se declare judicialmente terminado el contrato celebrado entre las partes, el 1° de marzo de 2019, respecto al bien inmueble rural de uso comercial, ubicado en el KDX 8-B Vereda San Luis, Corregimiento La Ermita, vía Ocaña – Ábrego N. de S., por mora de los demandados en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo a diciembre de 2019, más el IVA del 19% de la mensualidad pactada, el canon de arrendamiento más IVA del 19% de los meses de enero y febrero de 2020, el reajuste del 5% pactado por cada periodo de 12 meses de ejecución del contrato, y el IVA del 19% sobre los meses de marzo a noviembre de 2020; que como consecuencia de dicha celebración, se ordene:

Dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por incumplimiento de las obligaciones, específicamente, el pago de los cánones adeudados, y como resultado se ordene, la restitución física y material del inmueble arrendado, pagar la suma correspondiente a los cánones de arrendamiento, el valor del IVA del 19% de las mensualidades adeudadas y su consiguiente reajuste (5%), así mismo, el pago del valor correspondiente a los intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, desde el 1° de marzo de 2019, por la mora en los cánones, el IVA del 19% y su reajuste, y la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE** (\$85.680.000), por concepto de clausula penal, dando cumplimiento a la cláusula décimo quinta, numeral 5°; no obstante, en el evento de proferirse sentencia favorable y que los demandados no hagan la entrega voluntaria del bien inmueble arrendado, se comisione a la Inspección Municipal de Policía de la ciudad, para la práctica de la diligencia de entrega, y que se les condene a pagar las costas del proceso.

Como fundamento de sus pretensiones, señala la parte actora que, celebro un contrato de arrendamiento mediante firma a ruego, conforme lo establece el artículo 826 del Código de Comercio, con el **CENTRO DE ATENCIÓN MI RENACER SAS**, representado legalmente por **WILLINGTON QUINTERO PARADA**, sobre un inmueble rural de uso comercial para el funcionamiento de dicho centro, ubicado en el KDX 8- B Vereda San Luis, corregimiento la Ermita vía Ocaña- Ábrego, N. de S., dentro del cual se declararon como “deudores del arrendador en forma solidaria e indivisible junto con el arrendatario” los señores **YANEIRI LEÓN PATIÑO, YAKELINE LEÓN PATIÑO** y **WILLIGTON QUINTERO**

PARADA, por el término de ocho (08) años, contados a partir del primero de marzo de 2019, hasta el 28 de febrero de 2027; obligándose cancelar un canon mensual de arrendamiento de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)** más el IVA del 19%, para un total de **SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$7.140.000)**, durante los primeros dos años, esto es desde el 1° de marzo de 2019, al 28 de febrero de 2021, y para los 6 años restantes, el valor de **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)** más el valor del IVA del 19%, **NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$9.520.000)**, con un reajuste del 5% por cada 12 meses de ejecución del contrato. Habiéndose presentado incumplimiento de la obligación por parte del arrendatario, en el pago de los referidos valores.

Ahora, la presente demanda declarativa con auto de fecha 26 de marzo del 2021 se tuvo notificada por conducta concluyente a los demandados, **CENTRO DE ATENCIÓN MI RENACER SAS, WILLINGTON QUINTERO PARADA, YAKELINE Y YANERI LEÓN PATIÑO**, en los términos del art. 301 del C.G.P., con base al escrito de contestación presentado por intermedio de apoderada judicial, en el cual manifestaron tener pleno conocimiento de la demanda en curso y del auto de fecha 24 de noviembre de 2020, que admitió la demanda, igualmente, reconocieron como ciertos los hechos expuestos y se allanaron a todas las pretensiones perseguidas por la parte actora, sin hacer oposición alguna.

Así mismo el mencionado auto, conforme las directrices del artículo 161 del CGP, decretó la suspensión proceso por un (1) a partir del día en que se hiciera efectiva la devolución de los dineros objeto de medida cautelar a Davivienda, circunstancia que se efectivizó el 14 de julio del presente año, conforme se visualiza en el numeral 91 del expediente electrónico.

Al proceso se le dio el trámite legal correspondiente, sin que se observe ninguna irregularidad que pueda invalidar lo actuado y los presupuestos procesales se encuentran satisfechos, siendo procedente entrar a proferir decisión de fondo, para lo cual esta funcionaria judicial se planteará el siguiente problema jurídico:

¿Se cumplen los presupuestos legales para declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 1° de marzo de 2019, respecto al bien inmueble rural de uso comercial, ubicado en el KDX 8- B Vereda San Luis, corregimiento la Ermita vía Ocaña- Ábrego, N. de S., entre **WILSON ANTONIO BARRIENTOS ORTIZ y EL CENTRO DE ATENCIÓN MI RENACER SAS** representado legalmente por **WILLINGTON QUINTERO PARADA**, y sus deudores solidarios **WILLINGTON QUINTERO PARADA, YAKELINE y YANERI LEÓN PATIÑO**, y como consecuencia de ello ordenar la restitución del bien objeto de la litis referenciado en anteriores líneas?

Problema jurídico que será resuelto por esta funcionaria judicial, con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Se ha considerado el contrato como una manifestación de la autonomía, a la que el ordenamiento positivo le reconoce fuerza obligatoria y efectos no solo

inter partes sino en algunos casos respecto de terceros, al establecer normas de imperativo cumplimiento que regulan algunos aspectos trascendentales de los mismos, por las consecuencias que generan, no sólo en el plano individual o particular sino en el plano social, es por eso que conforme lo señala el artículo 1602 del C.C. “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Por lo tanto, conforme el principio, según el cual los contratos se celebran para cumplirse, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos íntegra, efectiva y oportunamente, pues se tiene que una vez firmado adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes.

De otro lado, los contratos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella. (art. 1603 C.C.), la que debe estar presente no solo para la ejecución del contrato, sino en todas sus etapas.

Ahora bien, teniendo de presente el particular, los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *“el arrendamiento 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”*. De lo cual se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contrato: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

En caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en un contrato de arrendamiento, nuestro legislador procesal en materia civil, consagro en su artículo 384 el proceso de restitución de inmueble arrendado, norma que debe interpretarse en concordancia con las normas sustanciales que regulan el contrato de arrendamiento.

De dicha normatividad se colige que son presupuestos para incoar la acción de restitución, los siguientes:

- a) Que exista una relación jurídica de índole sustancial entre las partes, en virtud de la cual una de ellas haya recibido la tenencia de un bien inmueble en calidad de arrendamiento.
- b) Que el proceso se dirija a obtener la restitución del inmueble que la parte arrendataria tiene en su poder.

Por otro lado, conviene recordar que la acción restitutoria nace no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuya tenencia y goce se ha dado, si no de la relación jurídica sustancial en virtud de la cual se ha entregado la tenencia, luego la conclusión es que la legitimación por activa radica en quien entregó la tenencia de acuerdo a esa relación sustancial y por pasiva quien es el obligado a la restitución devolución, que no es otra que el que la recibió o sus causahabientes.

Así mismo, son causales para pedir la restitución de un bien inmueble dado en arrendamiento, entre otras las siguientes: La mora en el pago de la renta y la violación del contrato de arrendamiento en cuanto que el arrendatario viole o incumpla alguna de las obligaciones a que se ha comprometido.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2000 del C. Civil, una de las obligaciones del arrendatario, la más importante, es la de pagar la renta al arrendador. Por su parte, el artículo 9 de la Ley 820 de 2003, en su numeral 1, establece que son obligaciones del arrendatario, pagar el precio de la renta dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido y el artículo 1608, numeral 1°, del C. Civil, establece que el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación en el término estipulado, salvo que la ley exija que se le requiera para constituirlo en mora.

Descendiendo al caso de autos, tenemos que efectivamente entre las partes existe una relación jurídica de índole sustancial, cuya base es el contrato de arrendamiento suscrito el día 1° de marzo de 2021, sobre el inmueble rural de uso comercial, ubicado en el KDX 8- B Vereda San Luis, corregimiento la Ermita vía Ocaña- Ábrego, N. de S. y registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 57619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña; y que por las pretensiones de la demanda, se colige que ésta se dirige a obtener su restitución, por la mora en el pago del concepto de IVA del 19% de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo a diciembre de 2019, el valor de los cánones de arrendamiento más el IVA del 19% por los meses de enero y febrero del 2020, el valor del reajuste del 5% por cada periodo de 12 meses de ejecución del contrato y el concepto de IVA del 19% sobre los meses de marzo a noviembre de 2020.

Cuando la causal invocada es la mora, se tiene que ésta se presenta cuando han mediado los requerimientos y los arrendatarios dejan vencer el plazo para garantizar o verificar el pago, o cuando ellos han renunciado de manera expresa en el contrato de arrendamiento, y no pagan la totalidad de la renta en el plazo convencional o legal.

El artículo 518 del Código de Comercio, reseña las causales para la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial por parte del arrendador y entre ellas, se encuentra el incumplimiento del contrato que supone a su vez, entre otros incumplimientos, la no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, lo que significa que si llegado el día señalado en el contrato para el pago de la renta, y no se paga, al día siguiente como así lo ha reiterado la jurisprudencia puede el arrendador impetrar la terminación del contrato.

Ahora, 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.”

En el caso objeto de estudio, se evidencia palmaria la mora en que incurrió la parte demandada, al tomar una actitud pasiva y omisiva en el ejercicio de su derecho de defensa, conducta que no hace sino corroborar y acreditar fehacientemente que en verdad estaba en mora y que ella persiste, dado las

manifestaciones de reconocimiento de los hechos y el allanamiento a las pretensiones, esbozadas en escrito de contestación dentro del proceso; habilitando de esta forma la conducta del actor y legitimándolo para hacer valer su derecho derivado de la circunstancia del incumplimiento del contrato por la parte demandada ante la mora de satisfacer el pago en la forma convenida en el contrato.

En este orden de ideas, encontrándose cumplidos los presupuestos de la acción y en virtud de la conducta asumida por la parte demandada, se desprende la prosperidad de la primera pretensión invocada en la demanda, es decir dictar sentencia que declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y con ello la restitución del bien inmueble objeto de esta contienda judicial.

Sin embargo, en relación a la ejecución de los cánones de arrendamiento alegados, el valor correspondiente al IVA del 19% y el reajuste del (5%), la parte actora cuenta con los medios procesales y legales para lograr su recaudo.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el día 1° de marzo de 2019, sobre el bien inmueble rural de uso comercial, ubicado en el KDX 8- B Vereda San Luis, corregimiento la Ermita vía Ocaña- Ábrego, N. de S. y registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 57619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, entre **WILSON ANTONIO BARRIENTOS ORTIZ** y **EL CENTRO DE ATENCIÓN MI RENACER S.A.S** representado legalmente por **WILLINGTON QUINTERO PARADA**, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar al demandante **WILSON ANTONIO BARRIENTOS ORTIZ**, el bien inmueble rural de uso comercial, ubicado en el KDX 8- B Vereda San Luis, corregimiento la Ermita vía Ocaña- Ábrego, N. de S. y registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 270 – 57619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, cuyos linderos son los siguientes:

“Por el norte, del punto 2 al 3, en 25.00 metros, del punto 3 al 4, en 19.65 metros, del 4 al 5, en 162.37 metros, del punto 5 al 6, en 131.33 metros, todos estos puntos con la quebrada “Los Cristales” en medio y propiedad del señor Milciades Mora; del punto 6 al 7, en 62.77 metros, del punto 7 al 8, en 103.6 metros, del punto 8 al 9, en 24.76 metros, del punto 9 al 10, en 108.02 metros, del punto 10 al 11, en 56.65 metros, del punto 11 al 12, en 154.03 metros, del punto 12 al 13, en 798.33 metros, del punto 13 al 14, en 168.88 metros, del punto 14 al 15, en 110.68 metros, todos estos puntos con sucesores de Circuncisión Manzano; por el oriente, del punto 15 al 16, en 98.94 metros, del punto 16 al 17, en 102.00 metros

del punto 17 al 18, en 77.09 metros, del punto 18 al 19, en 77.41 metros con propiedad del señor Roberto Galeano, Por el sur, del punto 19 al 20, en 47.51 metros, del punto 20 al 21 en 80.60 metros, del punto 21 al 22, en 92,81 metros, del punto 22 al 23, en 137.38 metros, del punto 23 al 24, en 245,76 metros, del punto 24 al 25 en 144.03 metros, del punto 25 al 26 en 103,37 metros, del punto 26 al 27, en 100.98 metros, del punto 27 al 28, en 42.64 metros, del punto 28 al 29, en 126.78 metros, del punto 29 al 30, en 117.43 metros, todos estos puntos con el señor Emiliano Ascanio, filo Loma Gorda; por el occidente, del punto 30 al 31, en 238.60 metros, del punto 31 al 32, en 119.74 metros, del punto 32 al 33, en 24.72 metros, 33 al 34, en 30.89 metros, del punto 34 al 35, en 29.73 metros, del punto 35 al 36, en 18.60 metros, del punto 36 al 37, en 27.93 metros, del punto 37 al 38, en 22.04 metros, del punto 38 al 39, en 02.04 metros, del punto 39 al 40, en 37.22 metros, del punto 40 al 41, en 73.55 metros, del punto 42 al 42, en 24.70 metros, del punto 42 al 43, en 53.01 metros, del punto 43 al 44, en 88.04 metros, del punto 44 al 45, en 103.05 metros, del punto 45 al 1, en 54.59 metros, del punto 1 al 2, en 58.07 metros, todos estos puntos con el Río Algodonal en medio". Tal y como se encuentra descrito en el hecho segundo del libelo de la demanda, para lo cual contará con el término de 20 días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, a solicitud de la parte demandante se ordenará comisionar a la Inspección Primera de Policía de esta ciudad, con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

TERCERO:NO CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada, por cuanto se presentó oposición a las pretensiones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Claudia Jaimes Franco
Juez Circuito
Civil 002
Juzgado De Circuito
N. De Santander - Ocaña**

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:

**7eef2d6b8b89f19581594d143ac9637b29877c75829f49f43a6ce8f84
8c76437**

Documento generado en 03/09/2021 03:35:46 PM

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