

CONSTANCIA SECRETARIAL: 31-05-2023. A despacho el presente proceso, informando al señor Juez que la parte demandada ya se notificó personalmente el 4 de Mayo de 2023, durante el término de traslado que venció el 18-05-2023 guardó silencio. Pasa para sentencia.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario - 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia: 137

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE INVERSIONES MOES SAS
DEMANDADA: HERGOZA SAS
RADICADO: 17-001-40-03-002-2023-00020-00

Se dicta a continuación la Sentencia que corresponda dentro del proceso Verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la parte demandante, en el asunto, quien obra a través de apoderado, en contra del citado demandado.

Relató la parte actora como hechos, los siguientes, los cuales se resumen:

Que INVERSIONES MOES S.A.S es propietaria de un inmueble ubicado en la Calle 23 #21 – 23 Oficina 1 – Barrio Centro, de la nomenclatura urbana del Municipio de Manizales.

Que mediante contrato de arrendamiento mercantil, la demandante (ANTES CALA INVERSIONES S.A.S), en su calidad de ARRENDADORA, concedió el uso y goce del inmueble consistente en una Oficina ubicada en la Calle 23 #21 – 23 Oficina 1 CENTRO (Segundo y Tercer piso), a la demandada HERGOZA S.A.S., quien lo ocupa en calidad de ARRENDATARIA.

Que dicho contrato comenzó a regir desde el 1º de abril de 2021. Que la duración del contrato se pactó hasta el 31 de marzo de 2022 y se pactó la renovación automática por períodos anuales en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito.

Que el contrato de arrendamiento se encuentra actualmente vigente pues se renovó por un año más a partir del 1 de abril de 2022.

Que la renta que se pactó fue de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) mensuales más IVA, pagaderos de manera anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo o instalamento mensual, de conformidad con el parágrafo primero de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

Que las partes pactaron que el canon de arrendamiento se incrementaría anualmente conforme al índice de precios al consumidor más 4 puntos, por lo que el incremento del canon a partir del 1º de abril de 2022 fue del 9,62%, quedando un canon mensual de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$4.384.800) más IVA.

Que las Partes estipularon en la cláusula décima primera del contrato suscrito una cláusula penal a favor de la parte cumplida, equivalente a tres cánones mensuales de arrendamiento; es decir, TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$13.154.400) y se pactó expresamente la facultad de exigir la obligación principal y la pena.

Que la arrendadora CALA INVERSIONES S.A.S., fue sometida a proceso de escisión el cual fue protocolizado por medio de la escritura pública #3.841 del 28 de mayo de 2022 de la Notaría Segunda de Manizales, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, quedando el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento de propiedad de la Sociedad beneficiaria y hoy demandante INVERSIONES MOES S.A.S., quien funge ahora como arrendadora y titular de los derechos inherentes al inmueble arrendado, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 222 de 1995.

PRETENSIONES

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento mercantil, suscrito entre las sociedades HERGOZA S.A.S., sociedad comercial del tipo de las por acciones simplificadas, identificada con NIT #900.508.690-9, en su calidad de ARRENDATARIA, y la sociedad INVERSIONES MOES S.A.S., sociedad comercial del tipo de las por acciones simplificadas, identificada con NIT #901.604.454-1, antes CALA INVERSIONES S.A.S. identificada con Nit. #900.230.344-1, en su calidad de ARRENDADORA, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 23 #21 – 23 Oficina 1 – Barrio Centro, de la nomenclatura urbana del Municipio de Manizales, descrito en el título de propiedad que hace parte integral del mismo contrato, por el incumplimiento en el pago de los cánones comprendidos entre el 1º de julio de 2021 y hasta la fecha de presentación de esta demanda, de

acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

Que se condene a la demandada, sociedad HERGOZA S.A.S., sociedad comercial del tipo de las por acciones simplificadas, Carrera 23, 63 – 15, Edificio el Castillo P.H. oficinas 1003/04, Manizales. Teléfonos: 8911146 - 3108541300. identificada con NIT #900.508.690-9, a restituir a la arrendadora, INVERSIONES MOES S.A.S., sociedad comercial del tipo de las por acciones simplificadas, identificada con NIT #901.604.454-1, el bien inmueble dado en arrendamiento.

Que como consecuencia de lo anterior, restituya el bien inmueble dado en arrendamiento a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios.

Que de no efectuarse la entrega del bien objeto del contrato de arrendamiento mercantil, dentro de la ejecutoria de la sentencia que ordena la restitución, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

ANEXOS DE LA DEMANDA:

Contrato de arrendamiento, en el que aparecen las firmas de quien funge como demandante y demandados.

ADMISION – TRASLADO Y NOTIFICACION:

Por auto del 24 de febrero de 2023, la demanda fue admitida, en el que además se dispuso la notificación a la parte demandada, se ordenó su traslado por el término de diez (10) días, se hicieron las advertencias a que se refiere el artículo 384 del C.G.C.

El demandado se notificó personalmente el 4 de mayo de 2023, trascurrido el término para contestar guardó silencio.

C O N S I D E R A C I O N E S:

Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente de que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentran la aquí aducida por el demandante, es decir la terminación del plazo y de mutuo acuerdo.

El artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...”.

En consecuencia y ante la falta de acreditación de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para el demandado la consecuencia jurídica de no ser oído, y por ende, se debe tener por no contestada la demanda, en la medida que, se itera, no se acreditó el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibídem. Situación que faculta a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.), además que ésta causal se encuentra probada dentro del proceso si se tiene en cuenta la prueba documental aportada.

Demostrado pues el sustento fáctico plasmado en la demanda, se accederá a las pretensiones de la misma.

Por lo expuesto, El JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES CALDAS, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento mercantil, suscrito entre las sociedades HERGOZA S.A.S., sociedad comercial del tipo de las por acciones simplificadas, identificada con NIT #900.508.690-9, en su calidad de ARRENDATARIA, y la sociedad INVERSIONES MOES S.A.S., sociedad

comercial del tipo de las por acciones simplificadas, identificada con NIT #901.604.454-1, antes CALA INVERSIONES S.A.S. identificada con Nit. #900.230.344-1, en su calidad de ARRENDADORA, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 23 #21 – 23 Oficina 1 – Barrio Centro, de la nomenclatura urbana del Municipio de Manizales, descrito en el título de propiedad que hace parte integral del mismo contrato, por el incumplimiento en el pago de los cánones comprendidos entre el 1º de julio de 2021 y hasta la fecha de presentación de esta demanda, de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: DECRETAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble arrendado. Para lo anterior se ordena al gerente HENRY ARBEY GÓMEZ SALAZAR o quien haga sus veces, de la Sociedad HERGOZA SAS , entregar a la parte demandante el bien inmueble: ubicado en la calle 23 21-23 oficina 1 Barrio Centro Manizales, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Inspector de Policía del lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble, a quien se le enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario y hacer allanamientos y uso de cerrajero en caso de ser necesario.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencia en derecho se fija la suma de \$3.480.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 01-06-2023
Robinson Neira Escobar-Secretario