



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

La Tebaida Quindío, Septiembre veintiocho (28) de dos mil veinte (2020)

En aplicación a lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., y toda vez que no hubo oposición por la parte demandada, se procederá dictar sentencia, dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto por la sociedad QUINDIO ZONA FRANCA S.A., identificada con NIT. 801000577-3, mediante apoderado judicial, en contra de EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S. con NIT. 900997830-1; radicado bajo el No. 634014089001-2020-00065-00.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la parte demandada no será oída en el proceso, por cuanto no demostró haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados.

ANTECEDENTES

La demanda fue presentada el diez (10) de julio de 2020, con las siguientes:

PRETENSIONES

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de octubre de 2016 y el otro si del 2 de febrero de 2018, suscrito entre QUINDIO ZONA FRANCA S.A. y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., por incumplimiento en la cancelación de los cánones establecidos en la cláusula quinta del contrato, comprendidos en el periodo de junio de 2019 a junio de 2020, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162560, denominado como bodega No. 2 ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida.
2. Como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble arrendado.
3. Que, de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término fijado por el despacho, se comisione al funcionario correspondiente para la práctica de la diligencia restitución.
4. Que se condene en costas a la parte demandada.

Fueron fundamentos relevantes de la demanda los siguientes:

HECHOS

1. El 15 de septiembre de 2015 se celebró contrato de corretaje entre la SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO y QUINDIO ZONA FRANCA S.A.

2. Entre la SOCIEDAD DE INGENIEROS DEL QUINDIO, en calidad de propietaria de la bodega No. 2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162560, de la Zona Franca, entrega el inmueble a QUINDIO ZONA FRANCA S.A., para que esta última dé en arrendamiento el inmueble. Como remuneración entre el corredor y mandante, se pactó una comisión que se deduciría del canon de arrendamiento.
3. El 15 de octubre de 2016, se celebró contrato de arrendamiento entre QUINDIO ZONA FRANCA S.A. y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-162560, denominado como bodega No. 2 ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca.
4. Entre las partes se pactó que el área de arrendamiento sería de 840 m², correspondiente a un valor de \$ 15.000.00 por metro cuadrado más IVA.
5. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, con posibilidad de ser prorrogado por un periodo igual.
6. El arrendatario EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., se obligó a cancelar por concepto de canon de arrendamiento, la suma de \$ 14.616.000.00, IVA incluido y la cuota de administración por valor de \$818.000.00, según aprobación de copropietarios de anual. Para un total de \$ 15.434.000.00.
7. El arrendatario se obligó a cancelar por concepto de cuotas de administración, la suma que fije la Copropiedad Zona Franca del Eje Cafetero.
8. En el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, pactó en la cláusula séptima de las OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, que: "1). Pagar a la ARRENDADORA el precio del arrendamiento y administración dentro del plazo estipulado y de la forma convenida en el contrato".
9. El 2 de febrero de 2018, se celebró un "OTRO SI" al contrato de arrendamiento del 15 de octubre de 2016, donde se modificó la cláusula quinta del canon de arrendamiento. Se pactó que el canon sería por \$ 11.600.000.00 mas IVA, y la suma que se fije como cuota mensual de administración en la vigencia del contrato.
10. El arrendatario se obligó a pagar a la arrendadora de forma anticipada y dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad las sumas por concepto de canon de la bodega No. 2 y la suma por concepto de cuotas de administración que se generen en la actualidad incrementada según lo fije la Asamblea General de copropiedad cada vigencia.
11. El arrendatario EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., ha incumplido con la cancelación de los cánones de arrendamiento, expensas de administración y demás valores complementarios de los meses de junio de 2019 hasta el mes de julio de 2020.

ACERVO PROBATORIO

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda, cumple a cabalidad con los requisitos exigidos por el artículo 384 numeral 1 del Código General del Proceso en

concordancia con el canon 3 de la Ley 820 de 2003, suscrito por QUINDIO ZONA FRANCA S.A. como arrendador y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S, como arrendatario del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162560, denominado como bodega No. 2 ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida.

Siguiendo los lineamientos de la misma Ley, el artículo 22 numeral 1, da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon, causal tipificada en el caso que nos ocupa, pues de acuerdo con la demanda instaurada por el apoderado judicial de la demandante, el arrendatario adeuda varios cánones de arrendamiento, manifestación que no fue refutada dentro del término legal para ello, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

La demandada EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S, fue notificada personalmente, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020; durante el traslado contestó la demanda a través de apoderado judicial.

Por auto del 14 de septiembre del cursante año, se dispuso no escuchar al demandado por cuanto no demostró haber cancelado los cánones de arrendamiento adeudados.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los requisitos exigidos por la ley para la válida y correcta formación de la relación jurídica procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen a cabalidad en esta oportunidad. En efecto, el despacho es el competente para asumir el conocimiento de la litis, de una parte, por el factor territorial, derivado de manera exclusiva por la ubicación del inmueble (factor territorial), y de la otra el factor objetivo (cuantía); el libelo introductor, se ajusta a los requisitos de orden formal consagrados de manera general en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, así como los especiales consagrados en el artículo 384 de la normativa en cita, y en el artículo 3º de la Ley 820 de 2003; las partes tienen capacidad para actuar como tales, por el hecho de ser personas jurídicas representadas por abogados titulados, y la aptitud legal para comparecer al mismo, emerge.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

La legitimación en la causa se satisface por ambos extremos, por activa, porque la pretensión la formuló la sociedad que ostenta la calidad de arrendadora QUINDÍO ZONA FRANCA, y por pasiva, porque se dirigió contra la sociedad que tiene el carácter de arrendatario del bien inmueble, en este caso EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S.

DERECHO DE POSTULACIÓN

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Ordenamiento Procesal, se satisface plenamente en este evento, porque la parte que compareció al proceso lo hizo a través de abogado titulado e inscrito.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA CAUSAL INVOCADA PARA SOLICITAR LA RESTITUCIÓN.

La pretensión elevada tiene su génesis en el contrato de arrendamiento, EL CUAL ES LEY PARA LAS PARTES (ART. 1602 del Código Civil); este contrato se encuentra regulado, por las normas generales sobre arrendamiento consagradas en el Código Civil, y en lo demás, por las complementarias y especiales previstas en los artículos 1 y s.s. de la Ley 820 de 2003.

Para la procedencia de las peticiones, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: prueba del contrato de arrendamiento y demostración de la causal invocada.

Los requisitos en comento concurren íntimamente relacionados en éste evento, pues se acreditó la existencia del contrato escrito de arrendamiento, de donde se desprenden las calidades de QUINDÍO ZONA FRANCA S.A. como arrendador y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S, como arrendatario; el demandado no desvirtuó la mora endilgada en el escrito introductor, pues la manifestación en tal sentido exteriorizada tiene el carácter de una negación indefinida y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso 4 del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario.

Significa lo anterior, que, frente al incumplimiento del demandado en el pago de la renta en el plazo acordado en el contrato, le es imputable la consecuencia jurídica que se desprende del artículo 384 del Código de General del Proceso, como es la terminación del contrato de arrendamiento, con la consecuente orden al demandado de restituir a la parte actora en el término señalado en la parte resolutive de esta decisión, el inmueble objeto del proceso.

Habrá condena en costas a favor de la parte actora y a cargo de la demandada.

Se dispondrá en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, en consonancia con el numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo 10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, que modificó el Acuerdo 1887 de 2003, fijar como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada, la suma de DIEZ MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL PESOS (\$10.127.000.00), equivalente al 5% de las pretensiones, cifra que deberá ser incluido en la respectiva liquidación de costas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUICIPAL DE LA TEBADA QUINDIO**, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble, celebrado entre QUINDÍO ZONA FRANCA S.A. como arrendador y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S, como arrendatario, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162560, denominado como bodega No. 2 ubicada en las

instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la **RESTITUCIÓN** del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162560, denominado como bodega No. 2 ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida, a la sociedad **QUINDÍO ZONA FRANCA S.A.**, en calidad de arrendador, por **EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S.** en calidad de arrendatario.

Para ello se concede un término de cinco (5) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de este fallo, previa comunicación a la parte obligada a restituir; de lo contrario se comisionará al señor Alcalde Municipal de esta localidad para que efectúe la diligencia de lanzamiento.

TERCERO: **CONDENAR** al demandado **EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S.**, en costas y favor de la demandante. Líquidense en su momento procesal oportuno.

En atención a lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso y en cumplimiento al Acuerdo 10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, el suscrito Juez fija como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada, la suma de **DIEZ MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL PESOS (\$10.127.000.00)**, equivalente al 5% de las pretensiones, inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

CUARTO: Esta decisión queda notificada en estados conforme lo dispone el artículo 295 del Código General del Proceso y contra ella no procede ningún recurso por tratarse de un proceso de única instancia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2020
 HÉCTOR MARTÍN OBANDO LASSO SECRETARIO

VÍCTOR MARIO AGUIRRE VARGAS
Juez

Firmado Por:

VICTOR MARIO AGUIRRE VARGAS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL LA TEBaida

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:

5c73dc8a2e8232780e9d7fa43b40ff7f47f9fc25f52253dd35164028c49782fb

Documento generado en 28/09/2020 08:39:54 a.m.