

Asunto : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 500013153004 2019 00196 00
Demandante : ENLACES LTDA.
Demandados : Corporación Universitaria de Colombia Ideas



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio (Meta), treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020)

ASUNTO A TRATAR:

Procede el juzgado a proferir la sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, adelantado por la ENTIDAD LÍDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA (ENLACES LTDA), contra la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS.

ANTECEDENTES:

1. Los hechos en que se fundamenta la demanda son los siguientes.

1. El demandante celebró contrato de arrendamiento sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 30 A N° 49B-25/39, el día 1° de agosto de 2017, con la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS, pactándose como contraprestación del bien objeto del contrato un canon por la suma de COP\$20'000.000, pagaderos por mensualidad anticipada dentro de los cinco (05) días calendario, hasta el 1° de agosto de 2022.

2. Indicó que la arrendadora incumplió el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda, encontrándose en la actualidad en mora, respecto del pago del canon de los bienes inmuebles ubicados en la CARRERA 30 A N° 41B – 25/39, cédulas catastrales 5000101010117000400 y N° 01-01-0117-0005 y matrículas inmobiliarias N° 230-503 y N° 230-135382.

2. Pretensiones de la demanda.

2.1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1° de agosto de 2017, entre por la ENTIDAD LÍDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA (ENLACES LTDA) y la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS, por incumplimiento de esta última, en el pago de los cánones pactados.

2.2. Que se le ordene la restitución y entrega de los bienes inmuebles objeto del contrato, registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria N° 230-503 y N° 230-135382.

2.3. Que se condene a la demandada a pagar a favor del demandante, las costas y agencias en derecho.

3. Actuación Procesal:

Una vez correspondió por reparto, la demanda fue admitida mediante providencia de fecha 30 de julio de 2019, a la cual se le dio el trámite del proceso verbal, ordenando correr traslado a la demandada.

Como se advierte en la constancia secretarial visible a folio 72, la pasiva se notificó por aviso; en consecuencia, el término de traslado de la demanda de 20 días, en los cuales pudo haber ejercido su derecho de defensa se encuentra fenecido sin que al expediente se armará contestación alguna, es decir, guardaron silencio.

Asunto : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 500013153004 2019 00196 00
Demandante : ENLACES LTDA.
Demandados : Corporación Universitaria de Colombia Ideas

VALIDEZ PROCESAL

Concurren al proceso los presupuestos legales para la validez formal del mismo, cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte y para intervenir en juicio y competencia del juzgado para conocer el asunto por su naturaleza, el lugar de ubicación del bien y la cuantía y al proferirse dentro de término de duración del proceso previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, conforme a la fecha de notificación del auto admisorio al demandado, el 27 de noviembre de 2019 (fl.72), se profiere dentro del año siguiente, y no se observa irregularidad que afecte la validez de lo actuado.

Sin embargo, sea del caso, señalar que por medio de los Acuerdos PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020, PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, PCSJA20-11526 22 de marzo de 2020, PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020, PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020, PCSJA20-11549 de 07 de mayo de 2020, PCSJA20-11556 del 22 de mayo de 2020 y PCSJA20-11567 del 05 de junio de 2020 el Consejo Superior de la Judicatura ordenó la suspensión de términos en todo el país desde el 16 de marzo de 2020, dada la declaratoria del estado de emergencia, y sus prorrogas hasta el 30 de junio de 2020; así como el Decreto Presidencial N° 564 de 2020 que en su artículo 2° previó la suspensión del término del artículo 121 desde dicha data. No obstante, según acuerdo PCSJA20-11546 se exceptuaron de la prórroga de suspensión de términos actuaciones como la que aquí se profiere, de conformidad con el inciso 3° del artículo 384, que ordena ante la no presentación de oposición del demandado, proferir sentencia ordenando las restituciones, sin agotar ninguna otra etapa y sin lugar a practicar prueba (numeral 2° del artículo 278 del CGP).

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La Ley faculta a las partes, otorgándoles el derecho y los medios para compeler a la parte que considera ha incumplido el contrato, bien sea solicitando el cumplimiento forzado o la extinción del vínculo contractual por tal circunstancia o por los motivos de terminación expresamente pactados en el acto. La arrendadora tiene el interés legítimo para demandar la restitución del arrendatario según las causales que establece la ley o han sido convenidas por las partes.

PROBLEMA JURÍDICO.

Determinar si se configura la causal de mora alegada por la entidad demandante a fin de declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la demandada.

Para lo cual se exponen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Es sabido que el contrato de arrendamiento es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación por dicho goce. Además, claro es que en virtud de la llamada autonomía de la voluntad y la libertad contractual, el contrato legalmente celebrado es ley para las partes, pues las estipulaciones por estas pactadas solo pueden ser omitidas por mutuo consentimiento, por decreto judicial o por invalidación de lo pactado por comprometer el orden público y a las buenas costumbres.

En efecto, el art 1602 del Código Civil reza: "**Ley contractual.** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

A su turno, la obligación de todo arrendatario no está sólo en efectuar el pago de las rentas como lo señala el artículo 2000 del Código Civil, sino también en que dicho pago, se efectúe en la forma, período, lugar y a la persona convenida, conforme lo dispone los artículos 1627, 1634 y 1645 de la

Asunto : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 500013153004 2019 00196 00
Demandante : ENLACES LTDA.
Demandados : Corporación Universitaria de Colombia Ideas

codificación en cita. Por ende, debe decirse que el arrendatario no puede válidamente sustraerse de la obligación del pago en el tiempo convenido.

Ahora bien, cuando en un contrato se estipula una determinada obligación, la mora en su cumplimiento faculta al contratante cumplido para pedir la resolución del contrato por las características del contrato de arrendamiento, su terminación y consecuente restitución del bien entregado en tenencia.

Así, el artículo 1608 del Código Civil, establece en que momento el deudor incurre en mora, para lo cual estipula: *(i) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora, (ii) cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla y (iii) en los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.*

Dicho de otro modo, corresponde a la arrendataria el pago de la renta, el no cumplimiento de dicha obligación trae consigo la terminación del contrato de arrendamiento; preceptos que están en plena armonía con lo dispuesto en la ley civil – aplicable al concreto por remisión expresa del artículo 822 del CCo-, la mora en el pago de un periodo entero de la renta, da al arrendador el derecho de pedir la terminación del contrato, para lo cual debe señalar expresamente en la demanda los cánones adeudados por el arrendatario hasta la presentación de la misma.

En ese entendido, en aquellos eventos en que la parte arrendataria incurre en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, el arrendador goza de la facultad para solicitar judicialmente la terminación del contrato y la consecuente restitución objeto de arrendamiento, para lo cual puede ejercer la acción contenida en los artículos 384 y siguientes del Código General del Proceso.

Conclusiones del Juzgado.

Descendiendo al caso *sub lite*, conforme el documento obrante a folios 06 a 11 del expediente, encontramos acreditada la existencia y validez del negocio jurídico objeto del litigio, siendo un hecho cierto, por no haber sido rebatido ni tachado por la demandada, que la CORPORACIÓN INIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS suscribió un contrato de arrendamiento de dos inmuebles urbanos, el día 1° de agosto de 2017, con la ENTIDAD LIDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA, por un periodo de 05 años; comprometiéndose la primera a pagarle a la segunda, la suma de COP\$20'000.000, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, por anticipado, el cual se incrementaría luego de “los primeros doce meses ... en una proporción igual al IPC más tres (3) puntos adicionales de la vigencia de vencimiento de cada año del canon de arrendamiento que se esté pagando en el mes inmediatamente anterior”; ello, como contraprestación por el uso y goce de ambos bienes.

Asimismo, se encuentra acreditado el incumplimiento de la arrendataria en su obligación de sufragar la renta de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de diciembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda, pues al ser un hecho negativo traído por la actora en el escrito de demanda, no requiere ser probado de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, máxime si la arrendataria no realizó acción alguna tendiente a desvirtuarlo, pues pese a estar debidamente notificada guardó silencio, amén que tampoco acreditó pago alguno en el curso del proceso.

Bajo ese panorama, debe traerse a colación la cláusula decima quinta, literal c) del negocio jurídico comentado que consagra como causal de terminación del negocio jurídico a favor del arrendador, “*el no pago del precio dentro del término previsto en [el] contrato*”.

Así entonces, como existe prueba del contrato de arrendamiento, de las condiciones particulares en que fue suscrito por las partes y, habiéndose alegado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento para que se declare su terminación – posibilidad jurídica con la cual cuenta el

Asunto : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 500013153004 2019 00196 00
Demandante : ENLACES LTDA.
Demandados : Corporación Universitaria de Colombia Ideas

extremo actor, sin que exista oposición a las pretensiones del demandante dentro del término de traslado, según constancia secretarial; será procedente ordenar la terminación del mismo por dicha causal.

Así entonces, por mandato del numeral 3° del art. 384 del C. G. P., a cuyo tenor literal reza “[a]usencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”; es del caso proferir sentencia ordenando la restitución del bien, y en ausencia de ella, ordenar la respectiva comisión.

En atención de lo anterior, la demandada deberá soportar la condena en costas a favor de la parte demandante, conforme lo dispone el artículo 365 del CGP, en su inciso 1°, así como en sus numerales 1° y 8°. Para la fijación de agencias se supedita el despacho a lo consignado en el artículo 5°, numeral 1, literal b, del acuerdo PSAA16-10554 de 2016, teniendo en cuenta que se resuelve sobre pensiones no pecuniarias.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**, Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble arrendado, del 1° de agosto de 2017, suscrito entre la ENTIDAD LIDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA (ENLACES LTDA.) y la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS, en relación de dos inmuebles registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria N° 230-503 y N° 230- 135382.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE COLOMBIA IDEAS proceda a efectuar la restitución de los mencionados bienes, a favor de la parte demandante ENTIDAD LIDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA (ENLACES LTDA.), dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. En caso que dentro del término concedido la demandada no cumpla con la orden impartida, se ordena COMISIONAR con amplias facultades incluso la de subcomisionar al ALCALDE DE VILLAVICENCIO, Meta, para que surta la diligencia de ENTREGA de los inmuebles referidos.

TERCERO: CONDENAR en costas a la demandada y a favor de la ENTIDAD LIDER EN ASISTENCIA SOCIAL Y COMERCIAL LIMITADA (ENLACES LTDA.), y en la oportunidad debida adelantese por secretaría la liquidación de las mismas, para lo cual se fija la suma de \$877.803 pesos, como agencias en derecho (acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ

Juez

E

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Villavicencio, 01 de julio de 2020
La anterior providencia, queda notificada por anotación en el ESTADO de esta misma fecha.
MARTHA JOHANNA VALENCIA GUTIÉRREZ Secretaria

Firmado Por:

ANA GRACIELA URREGO LOPEZ

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

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

Asunto : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 500013153004 2019 00196 00
Demandante : ENLACES LTDA.
Demandados : Corporación Universitaria de Colombia Ideas

Código de verificación:

703564628702b2d2caf605e96d990e0d98d6c884dd5e6dcaabfd14a6a623b216

Documento generado en 30/06/2020 10:31:28 AM