

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós  
(2022)

### **Rad. 2021-00615-00**

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente proceso verbal – Restitución de Tenencia, promovido por la sociedad JCV S.A.S. contra ÁLVARO ALFONSO ÁLVAREZ ISAZA Y SANTIAGO MOLINA CABAL.

### **I. ANTECEDENTES**

**1.1.** Tal como se acaba de enunciar, la sociedad JVC S.A.S. actuando por intermedio de apoderado judicial, convocó a juicio a los ciudadanos ÁLVARO ALFONSO ÁLVAREZ ISAZA Y SANTIAGO MOLINA CABAL, para que por el cauce del proceso verbal y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, e invocando como causal la mora en el pago de la renta pactada, solicitó se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el veintiocho (28) de febrero de dos mil diecinueve (2019), y en consecuencia, la restitución del inmueble objeto de arrendamiento, que hace parte del Parque Industrial y Logístico Celta Trade Park, lote 48, bodega interior 2, kilómetro 7, costado occidental vía Siberia, del Municipio de Funza – Cundinamarca.

**1.2.** Como sustento del libelo introductoria, se afirmó que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de \$17.800.000 más IVA, pagadero anticipadamente dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes, a partir del 1 de marzo de 2019, no obstante, incurrieron en mora desde el inicio del contrato, pues únicamente para el mes de octubre de 2020 realizaron un abono.

**1.3.** La demanda fue admitida a trámite el 21 de octubre de 2021, y notificada al señor SANTIAGO MOLINA CABAL en la forma dispuesta en los artículos 291 y 292 del CGP y a ÁLVARO ALFONSO ÁLVAREZ ISAZA conforme las disposiciones contenidas en el Decreto 806 de 2020, vigente para la época de los hechos, no obstante, dentro del término de traslado de la demanda guardó silencio y tampoco acreditaron el cumplimiento de la obligación.

## II. CONSIDERACIONES

**2.1.** Sea lo primero advertir que en el presente asunto, se evidencia la concurrencia de los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*), toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dada la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien dado en arrendamiento conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P.; así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

**2.2.** De otro lado, no se observa irregularidad de tal naturaleza que pueda conducir a la invalidez de lo actuado.

**2.3.** Ahora bien. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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, siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

**2.4.** Por otra parte, el contrato de arrendamiento trae de suyo una serie de obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes las cuales tienen como objetivo que se dé pleno cumplimiento a la prestación debida como es, por parte del arrendador, principalmente, hacer entrega de la cosa acordada con disposición del pleno goce de la misma; y por parte del arrendatario, pagar el precio o renta en el plazo pactado y la conservación de la cosa, tal como lo señalan los artículos 1982, 2000 y 2002, ello como una retribución hacia el arrendador quien se priva de la tenencia de la cosa por el tiempo que se determine en el negocio jurídico celebrado, y cuya inobservancia legitima a la parte cumplida para exigir la terminación del contrato, tal como lo establece el Código Civil y el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- que en su tenor literal establece: “...*Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...*”

A su vez el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, establece que, 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 de las obligaciones a su cargo, 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.

**2.5.** Acrisolado lo anterior, se tiene que al presente trámite fue aportado el contrato que recoge el acuerdo de voluntades<sup>1</sup>, por virtud del cual, el 28 de febrero de 2019, la sociedad JCV S.A.S. entregó a título de arrendamiento el uso y goce de la bodega, que hace parte del Parque Industrial y Logístico Celta Trade Park, lote 48, vía Siberia, del Municipio de Funza – Cundinamarca, pactándose como canon de arrendamiento mensual, la suma de \$17.800.000 más IVA, cancelados anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes, a partir del 1 de marzo de 2019, documento respecto del cual se presume su autenticidad al tenor de lo previsto en el artículo 244 del CGP, como quiera que no fue tachado de falso, por lo cual se le debe dar plena eficacia jurídica para efectos de la decisión a tomar.

Igualmente, expresa de manera clara, las demás obligaciones y derechos de las partes, entre ellos, el marco temporal, la destinación del bien, así como la renuncia de los demandados a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

Marco fáctico-jurídico, que una vez confrontado, advierte in limine la legitimación del arrendador para solicitar la restitución del bien arrendado y por ende, la prosperidad de sus pretensiones, en tanto afirma que los demandados incumplieron en el pago de los cánones de arrendamiento desde el inicio mismo del contrato, pues solamente para el mes de agosto de 2020, realizó un abono a la obligación, causal que no fue desvirtuada por los arrendatarios, en tanto, no formularon medio de defensa alguno, ni acreditaron el pago de los mismos.

Entonces, ante la satisfacción por parte de la sociedad JVC S.A.S., de las diferentes exigencias de orden procesal y sustancial, y ante el silencio asumido por los demandados pese a encontrarse debidamente notificados, forzoso es concluir el derecho que le asiste al demandante para solicitar la restitución del inmueble objeto del contrato y la posibilidad jurídica de dictar sentencia, tal como lo determina el artículo 384 del Código General del Proceso, declarando la terminación de la relación negocial, y la consecuente restitución del citado bien.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **III.- RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre la sociedad JCV S.A.S. y los demandados ÁLVARO ALFONSO ÁLVAREZ ISAZA Y SANTIAGO MOLINA CABAL, el veintiocho (28) de febrero de dos

---

<sup>1</sup> Archivo digital – “02DemandaAnexos”

mil diecinueve (2019), respecto del inmueble objeto de la relación negocial, conforme lo considerado precedentemente.

**SEGUNDO:** Consecuente con lo anterior, ordenar a la parte demandada restituir el inmueble motivo de la presente acción a la sociedad demandante, esto es, el ubicado en la Autopista Medellín KM 7 Celta Trade Park, Lote 48 –Bodega interior 2, Funza, Cundinamarca, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Si no se cumpliera de manera voluntaria dentro del término antes señalado, se COMISIONA con amplias facultades a la ALCALDÍA Y/O INSPECCION MUNICIPAL DE FUNZA para su entrega. Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de: \$ 10.000.000.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**

