

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 30 de septiembre de 2021

**Radicado No. 2021-00350-00**

### I. ASUNTO

Proferir sentencia en el proceso verbal de Restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por GRUPO NARDI contra BAYTEX S.A.S.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, previos los siguientes,

### II. ANTECEDENTES

**GRUPO NARDI** demandó a **BAYTEX S.A.S.**, para que se hicieran mediante el presente proceso verbal, las siguientes declaraciones:

-Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí en litigio sobre la bodega No 2 ubicada en el lote No 131-17 del Parque Industrial y Logístico Celta Trade Park, kilómetro 7 costado occidental vía Siberia, Municipio de Funza (Cundinamarca), por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento y cuotas de administración pactadas, a partir del mes de agosto de 2020.

Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada pagar las sumas de dinero que por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeuda al demandante y que se decrete la restitución del inmueble a cargo del arrendatario, condenándose en costas al extremo pasivo.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1. GRUPO NARDI celebró contrato de arrendamiento, el 3 de mayo de 2018, con BAYTEX S.A.S., razón por la cual le entregó la bodega No 2 ubicada en el lote No 131-17 del Parque Industrial y Logístico Celta Trade Park, kilómetro 7 costado occidental vía Siberia, Municipio de Funza y convinieron un canon de arrendamiento mensual de \$15`000.000 pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

2. La parte demandada ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento y las cuotas de administración en la forma en la que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora desde agosto a diciembre de 2020 y de enero a mayo de 2021.

3. El arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago de los cánones de arrendamiento.

4. Mediante escritura pública No 1950 de fecha 16 de marzo de 2020 otorgada por la Notaria 51 del Círculo de Bogotá se realizó el desenglobe del predio objeto de restitución, correspondiéndole a la Bodega No 2 el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-2087486.

### III. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 28 de mayo de 2021, ordenándose notificar la existencia del proceso a la sociedad demandada en los términos de los artículos 291 y 292 del C. G del P., en concordancia con el 8° del Decreto 806 de 2020; asimismo, se ordenó correrle traslado por el término de veinte (20) días.

Posteriormente, la demandada fue notificada mediante mensaje de datos, enviado a la dirección electrónica [jefedecontabilidad@baytex.com.co](mailto:jefedecontabilidad@baytex.com.co), la cual aparece como dirección para notificación judicial en el Certificado de Existencia y Representación Legal de Baytex S.A.S. (*archivo digital 010*).

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

### IV. CONSIDERACIONES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación del bien inmueble 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

*ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

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.

El “*contrato de arrendamiento de bien inmueble comercial*”, fue aportado al expediente (*páginas 13-24 archivo digital 02*), constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2020.

La mencionada causal (*mora en el pago de los cánones de arrendamiento*) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1° del artículo 384 del CGP., esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **V.- RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre GRUPO NARDI con BAYTEX S.A.S., respecto del bien inmueble identificado en la demanda, que dio origen a este proceso de restitución.

**SEGUNDO:** Ordenar a la sociedad demandada restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que el bien no se entregue, previa solicitud de la parte interesada, y sin necesidad de auto que lo ordene, se COMISIONA con amplias facultades al señor JUEZ MUNICIPAL DE FUNZA (CUNDINAMARCA). Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de dos (2) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



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