



## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

Rionegro, Antioquia, julio dieciséis (16) de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	FRAY DAVID NOREÑA RENDÓN
Demandado	SAUL FISHMAN GOIHERG, YAJIN S.A.S. Y GOFI S.A.S.
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2019 00410 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 182
Decisión	DECRETA RESTITUCION DE INMUEBLE No. 003

El señor FRAY DAVID NOREÑA RENDÓN a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a SAUL FISHMAN GOIHERG, YAJIN S.A.S. Y GOFI S.A.S., últimas representadas legalmente por SAUL FISHMAN GOIHERG, con el fin de obtener la restitución de un inmueble bodega industrial de dos niveles o plantas, con área aproximada de 390 mts<sup>2</sup>, ubicado en la Zona Franca del municipio de Rionegro, definida como bodega 123, manzana 5, V etapa.

### **PRESUPUESTOS FÁCTICOS:**

Para fundamentar las pretensiones manifestó que su representado, en calidad de arrendador, mediante documento privado de fecha 1 de marzo de 2015, celebró contrato de arrendamiento con el señor SAUL FISHMAN GOIHERG y la empresa YAJIN S.A.S., y como fiador la empresa GOFI S.A.S.. Indicó que el inmueble dado en arrendamiento corresponde a bodega industrial de dos niveles o plantas, con área aproximada de 390 mts<sup>2</sup>, ubicado en la Zona Franca del municipio de Rionegro, definida como bodega 123, manzana 5, V etapa, cuyos linderos son los siguientes:

*"Por el nordeste entre los puntos 26 y 23 pasando por los puntos 27, 28 y 22 en línea quebrada de 13.31 metros, con zona común de cargue y descargue, con andén común y zona verde común que dan a la vía interna A2; por el sureste, entre los puntos 23 y 24 en 20.70 mts con el lote 124; por el suroeste, entre los puntos 24 y 25 n 9.67 mts con el lote No. 38; y por el noreste, entre los puntos 25 y 26 en 24.35 mts con el lote 122, e identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No 020-71570, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Rionegro-Ant."*

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 24 meses contados a partir de la firma del contrato y el arrendatario se obligó a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual, la suma de \$3´900.000, moneda legal, más el IVA durante el primer año y para los años siguientes se aplicaría el incremento o reajuste anual que dice la cláusula adicional literal A.

Manifestó que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente desde el mes de mayo de 2017 a diciembre de 2017 por valor de \$31´200.000, los meses de enero diciembre de 2018 por valor de \$46´800.000 y los cánones de enero a mayo de 2019 por valor de \$19´500.000, más los intereses de mora.

Las partes acordaron que el incumplimiento de cualquiera de los términos constituiría en deudor a título de pena por el valor de cuatro cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento.

### **PRETENSIONES:**

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de marzo de 2015, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo, comisionando a la Inspección de Policía de la Localidad.

Que se condene en costas.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo

estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de mayo de 2017 a mayo de 2019, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado"*.

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes -arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte -arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

Ahora, en el caso de estudio, el señor SAUL FISHMAN GOIHERG, en causa propia y en calidad de representante legal de YAJIN S.A.S. Y GOFI S.A.S., se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda el día 9 de diciembre de 2019, día siguiente al hábil a la fecha de recibo del aviso, tal y como se aprecia de la documental obrante a folios 21 a 62 de la cartilla, guardando silencio en el término concedido para contestar la misma.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece:

*"Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución."*

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: "*Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,*" ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,


#### **F A L L A :**

**PRIMERO: DECLÁRESE** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **FRAY DAVID NOREÑA RENDÓN**, en calidad de arrendador y **SAUL FISHMAN GOIHERG, YAJIN S.A.S. Y GOFI S.A.S.**, últimas representadas legalmente por **SAUL FISHMAN GOIHERG**, como arrendatarios, celebrado el 1 de marzo de 2015, sobre la bodega industrial de dos niveles o plantas, con área aproximada de 390 mts<sup>2</sup>, ubicado en la Zona Franca del municipio de Rionegro, definida como bodega 123, manzana 5, V etapa, cuyos linderos son los siguientes:

*"Por el nordeste entre los puntos 26 y 23 pasando por los puntos 27, 28 y 22 en línea quebrada de 13.31 metros, con zona común de cargue y descargue, con andén común y zona verde común que dan a la vía interna A2; por el sureste, entre los puntos 23 y 24 en 20.70 mts con el lote 124; por el suroeste, entre los puntos 24 y 25 en 9.67 mts con el lote No. 38; y por el noreste, entre los puntos 25 y 26 en 24.35 mts con el lote 122, e identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No 020-71570, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Rionegro-Ant.",* por incumplimiento del contrato, concretamente haber incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá restituir y entregar a los demandantes el bien descrito en el hecho primero del libelo, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Rionegro, con facultades para sub-comisionar, donde se libraré el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000). Liquídense por secretaria las costas.

**NOTIFIQUESE**  
  
**MARÍA INÉS CARDONA MAZO**  
**JUEZ**

01a