JG
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL
RADICADO: 2021-00404-00
SENTENCIA:

Bucaramanga, Diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Se procede a proferir la sentencia que corresponda en el proceso de la referencia, al no observar ninguna causal de nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

La **Cooperativa de Comerciantes de Santander Ltda.** ¨**COOCOSAN**¨ en calidad de arrendador y las señoras **JENNY JULIANA GUARIN FLOREZ** y **FANNY AGUILAR BARON** en calidad de arrendatarias, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de marzo de 2019, sobre el inmueble identificado como local comercial, ubicado en la **Calle 37 # 14-72, Piso 1, Local 129 o Local L168 (1) del Centro Comercial Sanandrecito Centro P.H. de la ciudad de Bucaramanga**.

El contrato de arrendamiento se celebro por el termino de un (1) año contado a partir del 01-03-2019 hasta el 29-02-2020 y se prorrogo hasta el pasado 28-02-2021, por cuanto COOCOSAN LTDA, notifico la terminación del mismo.

El inmueble objeto de la demanda corresponde a un Local Comercial denominado LOCAL B, dado en arriendo a JENNY JULIANA GUARIN FLOREZ y FANNY AGUILAR BARON, asignado por ordenamiento interno como el numero Local 129 o Local L168 (1) del Centro Comercial Sanandrecito Centro P.H., cuyos linderos se encuentran contenidos en el folio de matricula inmobiliaria No. 300-216090.

El arrendatario se obligó a cancelar un canon mensual de $ 1.100.000 (IVA incluido), cancelados durante los primeros 15 días de cada mes, así como también administración, así como el pago de los servicios públicos.

El pasado 28-07-2020 se les notifico a las arrendatarias la terminación y no renovación del contrato de arrendamiento suscrito, a partir de la vigencia del contrato. Posteriormente, el 14-11-2020, se les notifico nuevamente la terminación y no renovación del contrato de arrendamiento suscrito, entendiéndose por terminado a partir del 28-02-2021. De igual forma, el 29-12-2020 notificándoles una vez más la finalización del contrato.

2. PETICIONES

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento pactado desde el día 01 de marzo de 2019 entre la COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER LTDA “COOCOSAN” (Antes COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANANDRESITO MUNICIPAL LTDA – COOCOSAM LTDA), como Arrendador y las Señoras JENNY JULIANA GUARIN FLOREZ en calidad de Arrendataria y FANNY AGUILAR BARON en calidad de Codeudora, sobre el local comercial ubicado en la calle 37 No. 14 – 72, Piso 1, local 129 o local L168 (1) del Centro Comercial Sanandresito Centro P.H., los linderos del local dado en arrendamiento son los siguientes: LOCAL 129: Se encuentra localizado en el primer piso del edificio con acceso por la puerta distinguida con los números 14-66 de la calle 37, pasillo C. Consta de un (1) área de trabajo en el primer nivel y un (1) depósito en el mezanine. Tiene un área privada de cinco con sesenta y seis metros cuadrados (5.66 m2) y los linderos de acuerdo a los planos # 01 y # 02, que se anexan a este documento, son los siguientes: por el NORTE: En línea recta del punto 6 al punto 7 en longitud de dos con veinticinco metros (2.25m) con el muro común que lo separa del local 128. Por el ORIENTE, en línea recta del punto 5 al punto 6, en longitud de dos con cuarenta y cinco metros (2.45m) con muro común que lo separa del local 124. Por el OCCIDENTE: En línea recta del punto 1 al punto 2, en longitud de dos con cuarenta y cinco metros (2.45m) con la puerta de acceso que lo separa del área común de circulación, pasillo C del primer (1) piso del edificio. Por el CENIT: A cuatro metros (4.00m) de la placa estructural

común que lo separa de la segunda planta. Por el NADIR: De la placa estructural común que lo separa del nivel -3.05 del sótano donde se encuentran los parqueaderos. El local se identifica también con el número interno L168(1). Este predio se encuentra registrado al folio inmobiliario No. 300-216090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEGUNDO: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación del inmueble y su entrega material al demandante.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia que lo ordene, se practique la diligencia de Lanzamiento.

CUARTO: Que no sea oído el demandado, durante el transcurso del proceso, mientras no se consignen los valores de los cánones adeudados correspondientes a los meses en mora ya enunciados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras no se haga la entrega formal y material del mismo.

QUINTO: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANTANDER LTDA “COOCOSAN” (Antes COOPERATIVA DE COMERCIANTES DE SANANDRESITO MUNICIPAL LTDA – COOCOSAM LTDA, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

SEXTO: Que se condene al demandado al pago de las agencias en derecho y costas del proceso.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del once (11) de Agosto de dos mil veintiuno (2021) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador. El demandado se notificó en la forma que indica el decreto 806 en su artículo 8, sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.

Cumplido el trámite de instancia se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El arrendamiento 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” (art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon.

Si bien es cierto tal normatividad regula de forma directa relaciones desprendidas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para el caso en comento, aplica de forma analógica en cuanto a su definición, pues las partes que en ella intervienen son idénticas, pese a que la génesis del contrato mismo dista pues está regulada en materia comercial y no civil.

LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.

La parte actora asegura que la **Cooperativa de Comerciantes de Santander Ltda. ¨COOCOSAN¨** en calidad de arrendador y las señoras **JENNY JULIANA GUARIN FLOREZ** y **FANNY AGUILAR BARON** en calidad de arrendatarias, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de marzo de 2019, sobre el inmueble identificado como local comercial, ubicado en la **Calle 37 # 14-72, Piso 1, Local 129 o Local L168 (1) del Centro Comercial Sanandrecito Centro P.H. de la ciudad de Bucaramanga**, por valor de $1.100.000 (IVA incluido).

los linderos del local dado en arrendamiento son los siguientes: LOCAL 129: Se encuentra localizado en el primer piso del edificio con acceso por la puerta distinguida con los números 14-66 de la calle 37, pasillo C. Consta de un (1) área de trabajo en el primer nivel y un (1) depósito en el mezanine. Tiene un área privada de cinco con sesenta y seis metros cuadrados (5.66 m2) y los linderos de acuerdo a los planos # 01 y # 02, que se anexan a este documento, son los siguientes: por el NORTE: En línea recta del punto 6 al punto 7 en longitud de dos con veinticinco metros (2.25m) con el muro común que lo separa del local 128. Por el ORIENTE, en línea recta del punto 5 al punto 6, en longitud de dos con cuarenta y cinco metros (2.45m) con muro común que lo separa del local 124. Por el OCCIDENTE: En línea recta del punto 1 al punto 2, en longitud de dos con cuarenta y cinco metros (2.45m) con la puerta de acceso que lo separa del área común de circulación, pasillo C del primer (1) piso del edificio. Por el CENIT: A cuatro metros (4.00m) de la placa estructural común que lo separa de la segunda planta. Por el NADIR: De la placa estructural común que lo separa del nivel -3.05 del sótano donde se encuentran los parqueaderos. El local se identifica también con el número interno L168(1). Este predio se encuentra registrado al folio inmobiliario No. 300-216090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Si bien es cierto que el código de comercio guarda silencio frente a la definición del concepto de arrendamiento de local comercial y por lo mismo remite al aparato judicial a valerse de distintas fuentes normativas como lo es el código civil, también lo es, que este SI discrimina claramente las excepciones para mantener vigente el contrato que se haya celebrado y renovarlo, indicando:

"Art. 518.- El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- *Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario,*
- *Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."*

ACTUACIÓN DE LOS DEMANDADOS.

Según el art. 384 del C.G.P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada no contestó la demanda y por ende tampoco aportó a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, (visible anexo virtual N° 14 C1), y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que, por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13° C.G.P**.**

En esas condiciones, como el accionado no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Finalmente, se fija la suma de **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE ($1.000.000),** como agencias en derecho a cargo del demandado y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada

conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

Por lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la **Cooperativa de Comerciantes de Santander Ltda. ¨COOCOSAN¨** en calidad de arrendador y las señoras **JENNY JULIANA GUARIN FLOREZ** y **FANNY AGUILAR BARON** en calidad de arrendatarias, suscribieron contrato de arrendamiento el 01 de marzo de 2019, por incumplimiento del contrato.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución definitiva del inmueble ubicado en la **Calle 37 # 14-72, Piso 1, Local 129 o Local L168 (1) del Centro Comercial Sanandrecito Centro P.H. de la ciudad de Bucaramanga**. Entrega que debe hacer la parte demandada en el término de QUINCE (15) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en caso de no hacerlo, se fijará fecha para llevar a cabo dicha entrega

En caso de no producirse la entrega en forma voluntaria del inmueble, dentro del término señalado en el numeral anterior, **SE ORDENA EL LANZAMIENTO,** comisionando a la autoridad que corresponda, esto es, **COMISIONAR** al ALCALDE DE BUCARAMANGA y/o SECRETARIO DEL INTERIOR y/o persona encargada, para practicar las diligencias de entrega del inmueble de conformidad con la Ley 2030 del 27 de julio del año 2020, que adicionó tres parágrafos al artículo 38 del C.G.P. Para lo cual por Secretaría se debe librar despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

CUARTO: FIJAR la suma de **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE ($1.000.000),** como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,

MARIA CRISTINA TORRES MORENO