

JG

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2022-0157-00
DEMANDANTE: NAPCOM S.A.S.
DEMANDADA: MERCADERIA S.A.S.
SENTENCIA No:

Bucaramanga, Veintinueve (29) de junio 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:

El 14 de octubre de 2020 mediante documento privado **ARQUITECTURA URBANA LTDA. y MERCADERÍA S.A.S.**, suscribieron contrato de arrendamiento para uso **LOCAL COMERCIAL**, sobre el inmueble ubicado en la Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, del municipio de Bucaramanga.

El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 10 años contados a partir del 19 de octubre de 2020, prorrogándose automáticamente en las mismas condiciones y el mismo término.

Se tiene que el 18 de marzo de 2021 se llevó a cabo la cesión del contrato de arrendamiento entre ARQUITECTURA URBANA LTDA, en calidad de cedente, y el aquí demandante NAPCOM S.A.S., como cesionario de la posición contractual de arrendador que el primero ostentaba en el contrato. Dicha cesión, tras ser notificada a MERCADERIA SAS, fue aceptada, quien además se adhiere a la suscripción de la mentada cesión.

El inmueble objeto de la demanda corresponde a un Local Comercial denominado **MERCADERIA S.A.S.**, dado en arriendo a GINO ERNESTO POLITI CUADROS y **NAPCOM S.A.S.**, asignado por ordenamiento interno con el numero Local 06 del Conjunto Soleri Parque Residencial, I Etapa, Barrio Chapinero, Torre 1, cuyos linderos se encuentran contenidos en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 300-389760.**

El arrendatario se obligó a cancelar inicialmente un canon mensual de \$6.000.000 más IVA; pago que se debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros los primeros veinte (20) días de cada mes calendario, mediante consignación o transferencia electrónica en la cuenta que para el efecto indique el arrendador por escrito.

Aunado a lo anterior, refiere la parte demandante, que el 18 de enero de 2022, MERCADERIA SAS, entro en proceso de reorganización de deudas, el cual fue admitido por la Superintendencia de Sociedades, quien profirió auto, facultando expresamente a los arrendadores a iniciar procesos de restitución en contra de MERCADERÍA S.A.S.

Finalmente, el arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas y cuotas de administración, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda: el canon de arrendamiento de febrero de 2022 junto con la respectiva cuota de administración.

Señala el demandante, que previo a estos periodos, también adeudaba cánones y cuotas de administración, sin embargo, ellos fueron objeto del proceso de insolvencia, el cual tuvo inicio el 18/01/2022. Es de acotar que la restitución se hace exigible por obligaciones

insatisfechas con posterioridad al inicio del proceso liquidatorio, es decir, al 18/01/2022, como sucede con el canon y cuota de administración del mes de febrero de 2022.

2. PETICIONES:

PRIMERA: DECLARAR que entre NAPCOM S.A.S. en su calidad de arrendador, y MERCADERÍA S.A.S. como arrendataria, existe un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la dirección: Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, de Bucaramanga, identificado con matrícula inmobiliaria 300-389760.

SEGUNDA: DECLARAR que MERCADERÍA S.A.S. incumplió las cláusulas 6.2., 9.5. y 13.7. literal l) del contrato de arrendamiento, por no mantener el inmueble en el estado recibido, ya que retiró sin el consentimiento del arrendador la puerta de vidrio templado instalada en la fachada, sin que subsanara esta situación dentro de los 10 días calendario siguientes a la fecha en que fue requerida por el arrendador.

TERCERA: DECLARAR que MERCADERÍA S.A.S. incumplió las cláusulas 4.2., 4.6. y 9.9. del contrato de arrendamiento, por incurrir en mora el canon y cuota de administración del mes de febrero de 2022.

CUARTA: DECLARAR el incumplimiento de la demandada, ello en virtud, de la ausencia de pago por concepto de servicios públicos del mes de febrero de 2022.

QUINTA: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para uso **LOCAL COMERCIAL**, ubicado en la Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, del municipio de Bucaramanga, y celebrado el día 14 de octubre de 2020, entre **NAPCOM S.A.S. y MERCADERÍA S.A.S.**, por incumplimiento del contrato en de arrendamiento.

SEXTA: En defecto de lo anterior, se ordene la asistencia de la fuerza pública para el respectivo lanzamiento.

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

OCTAVA: 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.

NOVENA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **NAPCOM S.A.S.**, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Veintinueve (29) de marzo del dos mil veintidós (2022) 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.

La accionada contestó la demanda a través de apoderado judicial el día 25/04/2022 (anexo virtual No. 12 C-1), adjunto a ella se permitió allegar poder otorgado al Dr. JOHN S. ROJAS MELO, a quien se le reconoció personería para actuar en las diligencias, mediante proveído de fecha 10 de mayo de 2022, donde además, en su numeral primero, de dispuso no tener

en cuenta la contestación de la demanda efectuada por la pasiva, quien no será escuchada en el proceso, habida cuenta que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración como lo exige el artículo 384, Numeral 4 Inciso 2 del C.G.P.

De la contestación de la demanda se logra extraer la manifestación expresa de la demandada, quien, aduce mediante su apoderado judicial haber sido notificada personalmente conforme los términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

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.

De la parte actora se tiene que el contrato de arrendamiento inicialmente fue suscrito entre ARQUITECTURA URBANA LTDA en calidad de arrendador, y finalmente como arrendataria la sociedad **MERCADERIA SAS.**, todo ello respecto del local comercial, ubicado en la **Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, del municipio de Bucaramanga,** por valor de \$6.000.000 (IVA incluido).

De seguido, encuentra este Juzgado que el 18 de marzo de 2021 se celebró cesión de contrato de arrendamiento entre ARQUITECTURA URBANA LTDA, en calidad de cedente, y el aquí demandante NAPCOM S.A.S. como cesionario, inserto que acompaña la demanda, a folio 38 a 43 del archivo 01 del expediente digital. Tal cesión de contrato fue notificado al arrendatario **MERCADERIA SAS** quien, a modo de aceptación, suscribe dicho contrato por medio de su apoderado especial, en la calidad que lo vincula con el instrumento contractual, es decir, como arrendatario.

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 DEL DEMANDADO.

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 contestó la demanda, pero con ella, no 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° 07 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, 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 3° 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 ordena NEGAR Las pretensiones octava y Novena de la demanda, toda vez que las mismas hacen parte es de un proceso ejecutivo mas no del restitutorio, que tiene como finalidad lograr la terminación del contrato de arrendamiento y su restitución al arrendador.

Finalmente, se fija la suma de **SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$720.000)**, 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-1610554 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 **NAPCOM S.A.S.** en calidad de arrendador y **MERCADERÍA S.A.S.** en calidad de arrendataria, el cual fue suscrito por las partes, teniendo a **NAPCOM SAS** como cesionario del contrato de arrendamiento efectuado sobre el inmueble ubicado en la **Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, del municipio de Bucaramanga**, por incumplimiento de las cláusulas 6.2, 9.5 y 13.7. literal I), 4.2., 4.6. y 9.9, la 6.1 y 6.6 del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a MERCADERÍA S.A.S. RESTITUIR a favor de la demandante NAPCOM S.A.S. el inmueble ubicado en la **Calle 3 No. 15-67, Conjunto Soleri, Primera Etapa, Torre 1, Local 06, barrio Chapinero, del municipio 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 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 a la demandada. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

CUARTO: FIJAR la suma de **SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$720.000)**, 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: NEGAR las pretensiones octava y novena de la demanda, conforme con lo dicho en la parte motiva de esta decisión.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ,



MARIA CRISTINA TORRES MORENO