



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Sentencia	No. 268
Radicado	05001-31-03-010-2020-00171-00
Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Demandante	CTF S.A.S.
Demandado	AKMIO S.A.S.
Tema	Declara terminado contrato, ordena restitución

I. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a emitir fallo en el proceso de Restitución del Bien inmueble Arrendado instaurado por CTF LTDA, hoy en día CTF S.A.S., domiciliada en San Andrés, con NIT.827.000.595-0 como arrendadora contra sociedad INVERSIONES PLAS S.A.luego EPK KIDS SMART S.A.S., hoy AKMIOS SAS en su calidad de Arrendataria domiciliada en Barranquilla, con NIT 900.054.711-5

II. ANTECEDENTES.

1.- LO PEDIDO. La demandante instauró el proceso de la referencia, con base en contrato celebrado en febrero 7 de 2011, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y gastos de administración, desde octubre de 2018 hasta la fecha, solicitando la terminación del contrato que hace referencia a los siguientes bienes muebles:

Locales Comerciales 1216 y 1218 que hacen parte del Centro Comercial Santafé ubicados en la carrera 43 A No 7 Sur-170 Primer Piso, en la ciudad de Medellín y distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 001-1040239y 001-1040240 respectivamente de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Medellín.

2. LOS HECHOS: Afirma la demandante que al momento de presentación de esta demanda (agosto de 2020), el canon de arrendamiento mensual de los dos locales se encuentra estipulado en la suma de (\$26.392.110) VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS

MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE., y es el caso que a esa fecha se adeudaban 22 meses de canon de arrendamiento, más gastos de administración, esto es desde el mes de octubre de 2018

3. DEL TRÁMITE IMPARTIDO. El libelo fue admitido mediante auto del de agosto 31 de este año, siendo notificada a la demandada en forma personal, con la constancia de haberse opuesto y propuesto excepciones previas y de mérito.

Ahora bien, en auto de noviembre 10 de esta anualidad se hizo el siguiente razonamiento:

Se anotó que *“si bien en principio la parte demandada no debería ser oída conforme al art. 384 del C.G.P., puesto que la causal alegada es la mora en el pago de cánones y éstos no se consignaron, debe tenerse en cuenta que la demandada ha cuestionado la existencia misma y la validez del contrato aportado, pues alega que según los estatutos de la sociedad demandada el representante no puede firmar contratos sino hasta 10 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y que de ahí en adelante requerirá la autorización de la junta directiva de la empresa, situación que según se afirma en la contestación, no ha ocurrido.*

Para tal efecto cita la sentencia T340 de 2015¹, donde se ha indicado que cuando exista “...la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio” no tendría aplicación objetiva de la norma (en ese entonces C.P.C. hoy y C.G.P.)”

Con base en ello el Juzgado atendió la contestación entendiendo que se estaba cuestionando la validez misma del contrato. No obstante ello se le advirtió a la parte demandada que de todos modos, para ser oída debía consignar los cánones que se causen en la vigencia del proceso.

Se advirtió que si bien no podían exigirse los 22 o más cánones solicitados, si debían consignarse los que se causaran desde el inicio de la Litis, en agosto de este año, o al menos desde septiembre siguiente cuando fue enterada de la demanda, y se dijo: *“... Es más, como lo exigía la buena fe, con la contestación debió aportar el recibo respectivo...”*, y así se le exigió que dentro de la ejecutoria del auto por lo pronto consignara los meses de octubre y noviembre, advirtiendo que en caso de no cumplir lo anterior no sería oída y se pasaría a dictar sentencia.

¹ Sentencia de junio 3 de 2015 M.P. Jorge Ivan Palacio Palacio Expediente: T-4.775.326

Ocurrió que la parte demandada incumplió la carga, por tanto la parte accionante solicitó se diera continuidad a la Litis dictando la correspondiente sentencia que ordene la restitución. A ello se procede, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Revisada la actuación cumplida, no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, teniendo en cuenta que se reúnen los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente y están demostradas la capacidad para ser parte, para comparecer al plenario, así como el interés obra obrar, tanto por activa como por pasiva.

2. De la normativa que rige la materia.

Artículo 384 numeral 3° del C.G.P: Es procedente resolver la instancia emitiendo la decisión que en derecho corresponde, luego de realizar la valoración de la prueba allegada al proceso.

Artículo 1973 del Código Civil, señala que el contrato de arrendamiento, es aquel por medio del cual las 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.

Además es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales *ad sustanciam actus*, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, cuales son: los sujetos (arrendador- arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

El contrato de arrendamiento al igual que todo contrato bilateral, por disposición expresa del artículo 1546 del Código Civil, lleva envuelta la condición resolutoria tácita, es decir, en caso de incumplimiento por parte de

uno de los contratantes frente a las obligaciones que le son propias de acuerdo con lo convenido, procede la terminación del contrato.

El art. 384 numeral 4º inciso 2º del C.G.P. establece :

“4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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 que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, 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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”

Se concluye pues que aunque se negara la validez del contrato y se pusiera en duda la deuda de los cánones, aún quedaba la obligación procesal de consignarlos, pero se reitera, dicha circunstancia no ocurrió.

Finalmente el mismo art. 384 señala en su numeral 3º *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*

4. Del caso en concreto.

En este evento, se tiene que, como la demandada no cumplió la carga de consignar los cánones causados en el proceso, ni los gastos de administración a que se obligó, no podrá ser oída, y por ende no se atenderá la oposición formulada, entonces, al no existir réplica, se tiene que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 384 del C.G.P, se dan los presupuestos para emitir sentencia que finiquite la instancia.

Siguiendo el análisis se encuentra que para probar la relación tenencial entre CTF LTDA, hoy en día CTF S.A.S., como arrendadora y sociedad INVERSIONES PLAS S.A.luego EPK KIDS SMART S.A.S., hoy AKMIOS SAS

en su calidad de Arrendataria, se allegó el contrato de arrendamiento suscrito en febrero 7 de 2011 sobre los siguientes bienes: Locales Comerciales 1216 y 1218 que hacen parte del Centro Comercial Santafé ubicados en la carrera 43 A No 7 Sur-170 Primer Piso, en la ciudad de Medellín y distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 001-1040239y 001-1040240 respectivamente de la oficina de instrumentos públicos de la dudad de Medellín.

Contrato incumplido por la locataria , porque no ha cancelado los cánones de arrendamientos ni gastos de administración, causados desde octubre de 2018.

En dicho contrato se estableció en la cláusula 7ª. Parágrafo 1º que además de los cánones debía pagarse *“el valor correspondiente a la cuota de administración , publicidad, fondo de imprevistos y presupuesto de expensas del contrato comercial”* y en la cláusula 16ª se indica : *“El incumplimiento, aún parcial, por parte de los ARRENDATARIOS, de una cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, dará derecho al ARRENDADOR para darlo por terminado unilateralmente, en cualquier tiempo y exigir la inmediata restitución del inmueble sin que para ello sea necesario requerimiento judicial ni extrajudicial alguno”*

Se denunció en la demanda una mora de 22 meses que suman \$575.183.015 y unos Gastos de administración que ascienden a \$51.837.240

Por tanto, conforme a la voluntad de las partes contratantes resulta indiscutible que el simple retardo en el pago del canon periódico y gastos de administración, conduce a la mora y da derecho a la restitución de los bienes entregados en tenencia.

Siendo congruentes con la demanda, y atendiendo el incumplimiento de la carga de la parte accionada, es procedente dar aplicación a las prescripciones del artículo 384 del C.G.P, esto es, dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, se impone acceder a las pretensiones, como quiera que con la demanda se aportó prueba documental del contrato de de tenencia celebrado y la parte actora como causal de expiración del contrato invocó la mora en el pago de los cánones y gastos de administración, permitiendo inferir al despacho que efectivamente incumplió la obligación a su cargo. En

consecuencia, al arrendador le asistía el derecho de demandar la terminación del acuerdo de voluntades plasmado en el contrato y los efectos inherentes al mismo, como ocurre en el caso que nos ocupa.

IV. CONCLUSION

En este orden de ideas, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito en febrero 7 de 2011.

V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito en febrero 7 de 2011, entre CTF LTDA, hoy en día CTF S.A.S., domiciliada en San Andrés, con NIT.827.000.595-0 como arrendadora y sociedad INVERSIONES PLAS S.A.luego EPK KIDS SMART S.A.S., hoy AKMIOS SAS en su calidad de Arrendataria domiciliada en Barranquilla, con NIT 900.054.711-5, por mora en el pago de cánones de arrendamiento y gastos de administración desde octubre de 2018 hasta la fecha.

SEGUNDO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN de los siguientes bienes: Locales Comerciales 1216 y 1218 que hacen parte del Centro Comercial Santafé ubicados en la carrera 43 A No 7 Sur-170 Primer Piso, en la ciudad de Medellín y distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 001-1040239y 001-1040240 respectivamente de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Medellín.

Restitución que se hará en un término de diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia. Si hubiera renuencia para cumplir esta orden, se comisionará para su entrega forzosa, previa petición que haga la parte actora.

TERCERO: SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandada al liquidarse por secretaría, inclúyanse como agencias en derecho, la suma de TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M.L. (acuerdo PSAA16-10554 de agosyo 5 de 2016 C.S.J.).

NOTIFÍQUESE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO
Juez

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN	
Providencia notificada por ESTADOS N°:	Medellín, DD / MM / AAAA
MARÍA MARGARITA RAMIRZ RAMIREZ SECRETARIA	