

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece de abril de dos mil veintitrés

PROCESO	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso GRUPO RENTAS TESORO 3
DEMANDADO	REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S.
RADICADO	05001 31 03 011 2022 00430 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL.

De la revisión de las actuaciones obrantes en el expediente digital de la referencia, se evidencia que, de los archivos 019 a 021, se aporta gestión de la notificación electrónica efectuada por la parte actora a la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso GRUPO RENTAS TESORO 3, al correo electrónico: marjotelles@yahoo.com; la cual se recibió el 6 de febrero de 2023 (archivo 020 del expediente digital), por lo que, en los términos del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, la actuación se entiende surtida el 8 de febrero de esta anualidad y, el término para ejercer la defensa venció el 8 de marzo de 2023, sin oposición alguna.

Por lo anterior, en los términos del numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., se procederá a decidir de fondo el asunto de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1 Demanda.

Pretende el demandante que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el arrendador (Cesionario), FIDEICOMISO GRUPO RENTAS TESORO 3, cuya vocera y representante es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y, el arrendatario, sociedad REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S., sobre el local comercial N° 03717 segundo nivel, que hace parte de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H. ubicado en la carrera 25A N° 1A Sur – 45, de la ciudad de Medellín. Como consecuencia de ello, se ordene a la sociedad demandada la restitución del bien objeto de contrato y se le condene en costas procesales.

Los hechos en los que se fundamenta la demanda, se sintetizan de la siguiente manera:

Relata la parte actora que mediante documento privado de fecha 28 de agosto de 2012, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración, el cual dio lugar a la creación del FIDEICOMISO GRUPO RENTAS TESORO 3, cuyo vocero y representante legal es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.; luego, el 28 de Octubre de 2013, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración entre la copropiedad PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H. y la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., el cual dio lugar a la creación del FIDEICOMISO EL TESORO ETAPA 4 (Actualmente ETAPAS 4A y 4C), cuyo vocero y representante legal es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Posteriormente, el 14 de noviembre de 2018, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO TESORO ETAPAS 4A y 4C, suscribió como arrendadora, un contrato de arrendamiento con el señor MARCELO JOSÉ TELLEZ MÁRQUEZ, en su condición de representante legal de la sociedad REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S. (arrendatario), sobre el siguiente bien inmueble: Local comercial N° 03717 SEGUNDO NIVEL que hace parte de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H., ubicado en la carrera 25A N° 1A Sur – 45 de la ciudad de Medellín, con un área construida aproximada de 42.52 metros cuadrados y una altura libre de 6 metros, para destinarse a la actividad comercial consistente en “prácticas médicas sin internación y otros tratamientos de belleza”. Los linderos del inmueble materia de contrato son los siguientes: por el frente, con pasillo común de circulación; por la parte de atrás, con el local 03601 de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H.; por un costado, con el Local 3601 y por el otro costado, con el local 03714 de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H.

Comenta la parte demandante, que el contrato se suscribió por el término de cinco (5) años, contados desde el vencimiento del plazo concedido al arrendatario para realizar adecuaciones en dicho local, en el que se pactó un canon mensual inicial de \$7.653.600, más IVA y cuota de administración facturada por la copropiedad; el cual debía cancelarse dentro de los ocho (8) primeros días de cada mes.

Adujo, que el inmueble le fue entregado a la sociedad arrendataria el día 17 de febrero de 2020, tal como lo demuestra el acta correspondiente suscrita por los representantes de las sociedades CONSULTORIAS Y EMPRENDIMIENTOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S., L.C. ARANGO ARANGO S.A.S. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. NOVENO. Posteriormente, el día 5 de agosto 2020, la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO TESORO 3 ETAPAS 4A y 4C, cedió su posición en el contrato de arrendamiento, al FIDEICOMISO

GRUPO RENTAS TESORO 3, también representado por su vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Afirma la demandante que, a la fecha de instaurar la demanda el canon de arrendamiento mensual asciende a la suma de \$9.964.168, más IVA y cuota de administración; sin embargo, la demandada incurrió en mora sobre el pago de sus obligaciones desde el mes de octubre de 2022, adeudando, además, un saldo del mes de septiembre de 2022, para un valor total de \$23.057.736, según se describe a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Saldo canon de arrendamiento septiembre 2022	\$1.010.994
Canon de arrendamiento octubre 2022	\$9.964.168
Canon de arrendamiento noviembre 2022	\$9.964.168
Cuota de administración de octubre de 2022	\$ 820.068
Cuota de administración de noviembre de 2022	\$1.298.338
TOTAL	\$23.057.736

Por lo anterior, considera la actora, que el incumplimiento contractual por parte del arrendatario, constituye justa causa para solicitar la terminación y consecuente restitución del local objeto de contrato.

1.2 Trámite de la instancia

Mediante proveído del 18 de enero de 2023 (pdf 018 expediente digital), se admitió la presente demanda, realizando las prevenciones de ley de acuerdo al artículo 384 del C. G. del P. y se ordenó la notificación de la parte demandada, quien efectivamente fue notificada, por correo electrónico 8 de febrero de esta anualidad, sin que contestara la demanda o propusiera medio exceptivo alguno, conforme se expuso en precedencia.

2. CONSIDERACIONES

2.1 PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a esta dependencia judicial determinar, si como consecuencia de la falta de pago del canon de arrendamiento, es procedente la declaratoria de incumplimiento contractual y la consecuente restitución del local comercial, cuyas especificaciones se encuentran contenidas en el libelo genitor.

2.2 DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.

De conformidad a lo previsto en el numeral 12 del artículo 42, además del artículo 132 del Código General del Proceso, se aprecian reunidos los presupuestos procesales para abordar de fondo el asunto, por cuanto se verificó la demanda en forma, competencia del juez, trámite adecuado, capacidad procesal para ser parte y comparecer al proceso, sin acreditarse alguna causal de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Así mismo, respecto de los presupuestos materiales, tenemos que ostentan dicha calidad, la legitimación en la causa o interés sustancial para obrar, que en el caso bajo examen posee el demandante, al acreditar con el contrato de arrendamiento aportado a este proceso, su calidad de arrendador; y el demandado como arrendatario, está igualmente legitimado por pasiva, dado el incumplimiento señalado por el actor respecto de las obligaciones contenidas en el contrato referido. Por tanto, queda claro que existe una relación entre ambas partes y participación en el hecho que originó la formulación de la demanda.

Aunado a ello, de la demanda se desprende una correcta acumulación de pretensiones, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, por lo que se encuentran debidamente identificados los presupuestos materiales necesarios para proferir sentencia de fondo.

2.3 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

El contrato de arrendamiento es un convenio en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra, el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

Para el presente asunto, resulta relevante hacer énfasis en las características del contrato de arrendamiento, y en cada uno de los elementos del mismo, así como las obligaciones que nacen para las partes intervinientes en el mismo, partiendo que se está en presencia de un contrato de carácter mercantil.

Así las cosas, el artículo 1973 del Código de Civil, contiene un concepto del contrato de arrendamiento, aplicable con lo establecido en los artículos 2º y 822 respectivamente, del Código de Comercio. Al respecto la citada norma indica *“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”*.

De lo anterior se colige que, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y consensual, destacándose como elementos de la esencia del mismo las obligaciones recíprocas a cargo de las partes, en el que el arrendador se obliga para con el arrendatario a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, a cambio de que el arrendatario cancele en favor del arrendador, un precio por el goce de la cosa, por la ejecución de la obra o por el servicio, convirtiendo estas prestaciones recíprocas al contrato de arrendamiento en un contrato oneroso y conmutativo como se citó anteriormente.

Así entonces, las obligaciones a cargo de las partes son las siguientes: por parte del arrendador, (Art. 1982 Código Civil): entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada. Por parte del arrendatario: usar la cosa según los términos del contrato, conservar la cosa, adelantar las reparaciones locativas que fueren pertinentes y pagar el precio o renta convenido.

De otro lado, tenemos que el proceso de restitución de inmueble arrendado se encuentra regulado por el artículo 384 del Código General del Proceso y, tratándose de inmueble destinado a local comercial se regula por las normas sustanciales que rigen el contrato de arrendamiento en el Código de Comercio conforme lo prescribe el Art. 822 y el Código Civil en sus artículos 1973 a 2935.

Conforme al artículo 2000 de la legislación Civil, el arrendatario está obligado al pago del precio de la renta, lo cual deberá hacer dentro del trámite indicado como lo ordena el artículo 2002 ibídem. Así mismo el artículo 1608 núm. 1 de la Legislación Civil, el incumplimiento de algún contrato es causal de terminación del mismo.

Es importante señalar, que cualquier afirmación que haga la parte actora, en el sentido de manifestar que la parte demandada no ha cancelado la totalidad de los cánones acordados, por tener el carácter de indefinida no requiere prueba, tal y como lo dispone el artículo 167 de Nuestro Ordenamiento Procesal Vigente.

De lo anterior, la Corte Constitucional en la sentencia T-427 de 2014 M.P. ANDRÉS MUTIS VANEGAS precisó lo siguiente:

“De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda.

En esa medida, esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que, en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas en la sentencia C-070 de 1993, se precisó que: "...el desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. De lo anterior, se puede concluir que, como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia."

Así las cosas, plasmadas las anteriores premisas sustanciales, se procederá a resolver el caso concreto.

3. CASO CONCRETO

De los requisitos exigidos en el artículo 384 del C.G.P., tenemos que, en el sub examine se acompañó copia digital del contrato de arrendamiento del local comercial N° 377 segundo nivel, del Parque Comercial El Tesoro Etapa 4ª de Medellín, que fue suscrito entre las partes intervinientes en el presente asunto. De un lado, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO EL TESOSO ETAPA 4ª y 4C, en calidad de arrendador y, MARCELO JOSÉ TELLEZ MARQUEZ en su condición de Representante Legal de REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S., como arrendatario; documento que se presume auténtico al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C.G.P. y que acredita plenamente la relación contractual entre las partes, con las obligaciones que del mismo se derivan (archivo 08 digital).

Se probó, además, según lo pactado en la cláusula quinta del referido contrato, que el arrendatario se obligó a pagar en favor del arrendador por concepto de canon de arriendo, la suma de 7.653.600 mensuales, el cual según el parágrafo de la misma cláusula, sería reajustado cada 12 meses y, luego de los 48 meses operaría un incremento equivalente al IPC más 1 punto certificado por el DANE. Aunado a ello, se acordó que los pagos de las cuotas de administración estarían a cargo del arrendatario.

Lo anterior, como contraprestación del uso y goce del bien entregado en calidad de arriendo, esto es, del local comercial N° 377 segundo nivel, del Parque Comercial El Tesoro Etapa 4ª de Medellín; obligación que se encuentra incumplida según lo relató la parte demandante, sin que el demandado hubiere desvirtuado tal afirmación, por cuanto como se citó en precedencia, dentro del término de traslado no formuló oposición alguna, como tampoco probó lo contrario según la carga que le competía en los términos

del artículo 167 del C.G.P.

En este orden de ideas, es claro para esta Agencia Judicial, que el demandado ha incumplido con las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento precitado, circunstancia de la que deviene su terminación, conforme lo prevé el artículo 1546 en armonía con el 2008-4 del Código Civil y 822 de Código de Comercio. Además, cabe resaltar que, dentro de las causales de terminación del contrato, se contempla el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones en él consignadas (clausula quinta, archivo 008 digital).

Por lo anterior, imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato resulta su terminación, máxime si se recuerda que el artículo 1602 del Código Civil, aplicable a todo tipo de contratación ya sea civil o comercial, reza: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

4. CONCLUSIÓN

Así las cosas, al encontrarse satisfechos todos los presupuestos axiológicos para que prosperen las pretensiones incoadas por el demandante, al demostrarse plenamente la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial entre las partes y el incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones pactados; resulta la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello, la restitución del inmueble dado en calidad de arriendo descrito a continuación: local comercial N° 03717 segundo nivel, que hace parte de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H. ubicado en la carrera 25A N° 1A Sur – 45, de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son: por el frente, con pasillo común de circulación; por la parte de atrás, con el local 03601 de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H.; por un costado, con el Local 3601 y por el otro costado, con el local 03714 de la Etapa 4A del Parque Comercial El Tesoro P.H. Lo anterior, de acuerdo con lo descrito en el libelo demandatorio.

Aunado a ello, se condenará en costas a la parte demandada.

DECISIÓN,

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR la terminación del contrato de Arrendamiento de local comercial, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso GRUPO RENTAS TESORO 3 (Arrendador) con Nit 830.053.812-2 y, REPRESENTACIONES MARJOTELLES S.A.S (Arrendatario) con Nit. 900.819.234-8, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, según se expuso en precedencia.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se ordena al demandado; RESTITUIR a la parte demandante el local comercial descrito en la parte motiva de esta providencia, por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento; entrega que se hará a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso GRUPO RENTAS TESORO 3, con Nit 830.053.812-2., o a quien ésta indique, dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

TERCERO. Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la pretensora, que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en la oportunidad procesal pertinente. Se fijan como agencias en derecho la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS M/C (\$1.160.000).

7.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011

Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **732b1e79fde3bb962fa33d9a90554bb4a84803a9c94e5ded68b31ef059d03fe4**

Documento generado en 13/04/2023 04:06:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>