



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres (3) de febrero del año dos mil veintidós (2022)

PROCESO	VERBAL -Restitución-Inmueble Arrendado- Local comercial.
DEMANDANTES	<ul style="list-style-type: none">• MARTA INES PEREZ MEJIA• JORGE ALONSO PEREZ MEJIA
DEMANDADOS	<ul style="list-style-type: none">• INDUSTRIAS AQUILES S.A.S.• XIURAM S.A.S.• COURSINI S.A.S.
RADICADO	05001310301520210013300
PROVIDENCIA	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
DECISION	Acoge pretensiones. Termina el contrato, ordena restitución de inmueble arrendado y condena en costas a los demandados.

1. PRECISIÓN LIMINAR

Procede esta agencia judicial a proferir sentencia de única instancia, dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado (local comercial), instaurado por MARTA INES PEREZ MEJIA y JORGE ALONSO PEREZ MEJIA, en contra de INDUSTRIAS AQUILES S.A.S., XIURAM S.A.S. y COURSINI S.A.S., conforme a lo preceptuado en el Nral.3º del Artículo 384 del Código General del Proceso, el cual dispone:

“3. 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”.

2. ANTECEDENTES

Los demandantes (Marta Inés y Jorge Alonso Pérez Mejía), a través de procurador judicial, instauraron demanda de trámite verbal para la restitución de inmueble arrendado (local comercial) en contra de Industrias Aquiles S.A.S., Xiuram S.A.S. y Corsini S.A.S., con fundamento en los siguientes hechos: Mediante contrato escrito celebrado el día 13 de agosto de 2014, los señores Martha Inés Pérez Mejía, Carlos Alberto Pérez Mejía y Jorge Alonso Pérez Mejía entregaron a título de arrendamiento a las sociedades “INDUSTRIAS AQUILES S.A.S.” y “XIURAM S.A.S.”, un local comercial ubicado en Calle 34 N.º 43 66, Local N.º 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, con el local N.º 1509; por el Sur, con el local N.º 1503; por el Oriente o parte posterior, con zona de circulación común y por el Occidente o frente, con pasillo de circulación común de la edificación. Luego, mediante OTROSI MODIFICATORIO suscrito el 10 de marzo de 2020, las partes decidieron vincular como coarrendatario solidario a la sociedad “COURSINI S.A.S.”, con NIT 901122.007-3, domicilio principal en Bogotá D.C., y representada legalmente por Lina Johanna Bedoya Valencia, esta identificada con cedula de ciudadanía 30.231.694. La vigencia del contrato de arrendamiento se pactó inicialmente en dos (2) años, contados a

partir del 01 de agosto de 2014. Sin embargo, fue objeto de varias renovaciones sucesivas, encontrándose actualmente vigente. El inmueble tiene como destinación comercial-almacén de zapatos-. Inicialmente el canon se pactó en la suma de \$16.000.000 mensuales para el primer año, y en \$18.000.000 mensuales para el segundo año, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) primeros días de cada periodo mensual o mes calendario, pero en otrosí modificatorio suscrito el 10 de marzo de 2020, se acordó que entre el día 01 de marzo de 2020 y el día 28 de febrero de 2021, el canon de arrendamiento que deberán pagar es la suma de \$26.000.000 mensuales más el correspondiente IVA, más la cuota de administración asignada al inmueble. Para el periodo comprendido entre el día 01 de marzo de 2021 y el 28 de febrero de 2022 será incrementado automáticamente en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor, durante el año calendario inmediatamente anterior, más un (1.0) punto porcentual. Posteriormente y mediante comunicación del 5 de julio de 2020, ante la contingencia sanitaria ocasionado por la pandemia del Covid-19, los arrendadores notificaron a los arrendatarios que, a partir del 1 de julio de 2021, el canon sería de \$6.000.000 mensuales, más el correspondiente IVA, más la cuota de administración asignada al inmueble. Indica el demandante que los arrendatarios se obligaron a pagar las cuotas de administración facturadas al inmueble arrendado, y no obstante ello, se encuentran en mora de las cuotas causadas a partir del 1 de julio de 2020, incumpliendo así el contrato de arrendamiento. Que además se encuentran en mora con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril de 2021, a razón de \$6.000.000 cada uno. Refiere a que los demandados adeudan la suma de \$60.000.000, más IVA por concepto de cánones de arrendamiento causados entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de abril de 2021. Alude a que en el caso se presenta una pluralidad de acreedores solidarios, por ambos extremos contractuales, de conformidad con lo establecido en los artículos 1568 y 1570 del Código Civil cada uno de los arrendadores está facultado para promover la presente acción en nombre propio y en nombre de todos los demás coacreedores.

Con fundamento en los hechos indicados (en resumen), se deprecaron las siguientes PRETENSIONES: 1. Se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento vigente entre los señores MARTHA INES PEREZ MEJIA y JORGE ALONSO PEREZ MEJIA, como arrendadores y las sociedades “INDUSTRIAS AQUILES S.A.S.”, “XIURAM S.A.S.” y “COURSINI S.A.S.”, como arrendatarias, sobre un local comercial ubicado en la Calle 34 N.º 43 66, Local N.º 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, por el incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria y específicamente por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la mora en el pago de las cuotas de administración asignadas al inmueble arrendado. 2. Se ordene en consecuencia, que los demandados restituyan el inmueble arrendado a los arrendadores... y, de no ser acatada la orden de restitución, voluntariamente, se comisione al funcionario competente para la práctica de la diligencia de entrega (lanzamiento) del inmueble arrendado. Y, se condene en costas procesales a las sociedades demandadas.

3. ACTUACIÓN DEL DESPACHO

Mediante auto interlocutorio de fecha 11 de mayo de 2021, este Despacho Judicial, profirió auto admisorio de la demanda, en donde ordenó notificar a la parte demandada haciéndole la advertencia contenida en el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Los demandados se notificaron por medio su correspondiente correo electrónico, según se acreditó por la parte demandante y dentro del término legal correspondiente no se pronunciaron.

Para decidir de fondo se tiene las siguientes:

4. CONSIDERACIONES:

4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES PARA LA ACCIÓN.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales; como son: la **COMPETENCIA** para conocer de este asunto, en razón del factor territorial, por estar ubicado en esta jurisdicción el bien inmueble a restituir, artículo 28 numeral 7; por el factor de la cuantía, por ser un asunto de los previstos en el artículo 26 numeral 6°, en armonía con el artículo 20 del C. G. del P.; la **CAPACIDAD PARA SER PARTE**, se encuentra enervada, verificado que los demandantes son personas naturales y que actúan debidamente representadas por abogado y los demandados son entidades jurídicas, mismas que no comparecieron al proceso, no obstante estar debidamente notificados conforme a lo previsto en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, modificatorio del artículo 291 y ss del C.G. del P.; la **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** por **ACTIVA** recae sobre quienes fungen en calidad de arrendadores conforme a los negocios contractuales y la actividad, por **PASIVA** en los sujetos que obran como arrendatarios.

Conforme con lo pretendido se trata de un proceso de restitución de inmueble arrendado (local comercial), previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, en concordancia con el Código de Comercio. No advirtiéndose en consecuencia nulidad alguna que invalide lo actuado hasta esta oportunidad procesal, se dispone a resolver de fondo el presente sub júdice.

FUNDAMENTOS DE HECHO, DE DERECHO Y JURISPRUDENCIALES PARA LA DECISIÓN DE FONDO.

El legislador comercial no reguló íntegramente, el contrato de arrendamiento como figura autónoma y específica de naturaleza mercantil. Ni siquiera con respecto al arrendamiento del establecimiento de comercio, que merece un tratamiento especial.

Es por ello, que, conforme a lo pretendido, se trata de un proceso de restitución de inmueble arrendado (local comercial), previsto en los artículos 384 del C. G. del P., y sustantivamente gira bajo el imperio de los artículos 516 y ss del Código Comercio, según lo dispone el artículo 822 de este estatuto mercantil, en lo pertinente el código civil, la ley 56 de 1985 y ley 820 de 2003.

El contrato de arrendamiento está definido en el artículo 1973 del C. Civil como aquel 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.

Acogió así el Código Civil la clasificación que del contrato se efectuó en el derecho romano. El artículo 1974 del mismo código señala que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse. De esta disposición se desprendería a continuación toda la reglamentación del arrendamiento de inmuebles, pues son cosas corporales que se usan sin consumirse. Y son precisamente las normas del C. Civil las que por remisión del artículo 822 del C. de Comercio se aplican al contrato de arrendamiento de local comercial.

Por su parte el art.1602 del C. Civil, establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Norma de la cual se desprende la fuerza obligatoria de los contratos que no puede ser

desconocido y modificado sino por mutuo consenso o por otras causas legales. Ahora bien, ese contrato ha de ejecutarse de buena fe y por ello obliga no solo a lo que se expresa, sino a las obligaciones que emanan de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella. (Art.1603 del C.C.).

En materia de interpretación de contratos establece el Código Civil. En el artículo 1618 ordena que, conocida claramente la intención de los contratantes, se estará más a ella que a lo literal de las palabras. El art. 1621, prevé en aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre a la naturaleza del contrato y significa que las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen.

El artículo 1624, reitera que, no dándose racionalmente una claridad interpretativa al contrato, las cláusulas ambiguas se interpretarán a favor del deudor.

Jurisprudencialmente en atención al respeto de la libre autonomía de las partes, estas normas son aplicables de manera subsidiaria. “Las estipulaciones regularmente acordadas informan el criterio para definir en cada caso las obligaciones y derechos establecidos en el pacto; sus cláusulas y condiciones son ley para las partes en cuanto no pugnen con las disposiciones de orden público ni con expresas prohibiciones legales. En esta forma la ley concede la facultad para que los contratantes estipulen libremente y solo a falta de esto entran en juego las normas del C.C., para suplir por decirlo así, la voluntad de los que intervienen en esta clase de convenciones. En caso de que las estipulaciones sean ambiguas, poco claras o deficientes, la ley da normas para definir las dudas y para desatar las situaciones conflictivas que se presenten por esta causa” (Sent, S, de N.G., 23 de agosto de 1945, LIX, 1097). “Solo el fallador debe acudir a aplicar, cuando no es posible determinar con claridad la intención de los contratantes con vista de las circunstancias de cada caso, las normas que estime conducentes de entre las normas establecidas en los arts. 1619 a 1624 del c.c.” (cas., 14 marzo 1946, LX,112).

Igualmente, con fundamento en el artículo 164 del C. G. del P., que hace referencia a la necesidad de la prueba se dispone que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Por su parte el artículo 167 del mismo estatuto procesal reza: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. Esta norma ha de concordarse con el artículo 1757 del C. Civil, que referente a las obligaciones expresa que “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas”.

Se ha acogido por nuestra legislación, la teoría que impone a cada parte la carga de probar los presupuestos o supuestos de hecho de la norma jurídica que le es favorable, soporta la carga de probarlo a no ser que ya esté admitido o confesado, por la otra parte o que goce de una presunción o de una notoriedad o sea de carácter indefinido.

Por su parte el art.1602 del C. Civil, establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Norma de la cual se desprende la fuerza obligatoria de los contratos que no puede ser desconocido y modificado sino por mutuo consenso o por otras causas legales. Así entonces por cuanto los contratos se celebran para cumplirse, las partes deben estar dispuestas a ejecutarlos íntegra, efectiva y oportunamente y de buena fe.

La integridad hace relación a que se cumpla la totalidad de la prestación debida, y para ello es necesario entonces las cláusulas del contrato, siendo conveniente que se haga una diferencia entre efectos del contrato de los efectos de la obligación. Es que efectos del contrato son el conjunto de derechos y obligaciones que surgen de él. Los efectos de las obligaciones en cambio dependen de la posición que se tenga en el contrato, es decir, si se es acreedor o deudor.

Básicamente, el arrendatario, está obligado a pagar la renta acordada; de conformidad con lo previsto por el art. 1626 ibidem. El pago es la entrega de la suma de dinero debida. Sobre el precio, se constituye como elemento esencial del contrato de arrendamiento, que comporta el pago simple por el goce. Por lo tanto, se tiene que admitir que la prestación cubre tanto el canon o renta, por el uso, como la cuota mensual ordinaria de administración (como es este caso y según lo pactado). Ahora bien, ese contrato ha de ejecutarse de buena fe y por ello obliga no solo a lo que se expresa, sino a las obligaciones que emanan de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella. (art.1603 C. Civil).

4.2. CASO CONCRETO

Se indicó en el escrito de demanda, que los demandados INDUSTRIAS AQUILES S.A.S.”, “XIURAM S.A.S.” y “COURSINI S.A.S.”, en su calidad de arrendatarios, adeudan el pago de las cuotas mensuales de administración a partir del 1 de julio de 2020. Y, los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril de 2021, a razón de \$6´000.000 cada uno, más el correspondiente IVA. Para probar su dicho y existencia de la relación contractual vigente, la parte actora aportó al expediente el original del contrato de arriendo de local comercial suscrito el 13 de agosto de 2014, cuyas partes se identifican por un lado como arrendadores a Marta Inés Pérez Mejía, identificada con la cedula de ciudadanía No. 21.357.312, Carlos Alberto Pérez Mejía, identificado con la cedula de ciudadanía No. 3.310.827 y Jorge Antonio Pérez Mejía, identificado con la cedula de ciudadanía No. 512.877, y como arrendatarios a las entidades: INDUSTRIAS AQUILES S.A.S., con NIT No. 800.098.258-6, representada legalmente por Linda carolina González Molina, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.153.267; XIURAM S.A.S., con NIT No. 900.308.180-6, representada legalmente por María Noralba Correa Hurtado, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.454.525. Luego mediante Otrosí Modificatorio, suscrito el 10 de marzo de 2021 las partes acordaron modificar el contrato de arrendamiento para incluir un nuevo coarrendatario solidario (Coursini S.A.S., con NIT No. 901122.007-3, nueva vigencia del contrato de arrendamiento por dos (2) años más, y nuevo canon. Como bien dado en arrendamiento o activo se tuvo el local comercial, ubicado en la calle 34 No. 43 66, local 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del municipio de Medellín, departamento de Antioquia

En la cláusula “DURACION. El termino inicial de vigencia de este contrato será de dos (2) años, contados a partir del día 01 del mes de agosto de 2014. ...”

La terminación por justa causa derivada del incumplimiento del contrato, indica que: podrá en cualquier tiempo la parte arrendadora en caso de mora en el pago del canon de arrendamiento exigir la restitución del inmueble”

Frente a la prueba de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, debe indicarse que la manifestación hecha por la parte accionante de no pago constituye un hecho indefinido, razón por la cual la carga probatoria descende en cabeza de los demandados quienes, a través de los distintos medios probatorios, tiene la posibilidad de desvirtuar el hecho indefinido; sin embargo, estos que pese a haber sido legalmente notificados no se pronunciaron al respecto.

Ahora, de acuerdo con el análisis de la documentación allegada como medios de prueba, se encuentra en el plenario probada la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial No. 1506, habiéndose suscrito por los accionantes y los accionados, desde el 1 de julio de 2014, y el OTROSI MODIFICATORIO, suscrito tanto por los accionantes como los accionados, el 10 de marzo de 2021, como se evidencia de los documentos que reposan en el expediente, sobre el bien inmueble “comercial ubicado en la Calle 34 N.º 43 66, Local N.º 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, destinado para actividades comerciales (Almacén (venta) de Zapatos)

Así las cosas, debe concluirse que este asunto se ajusta a lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, pues como se vio, se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento del mencionado local comercial, con su otrosí, los demandados no presentaron oposición frente a las pretensiones del demandante y en ese orden de ideas, procede accederse a la solicitud formulada.

En ese sentido, este Despacho DECLARARÁ que la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre los señores MARTA INÉS PÉREZ MEJÍA, CARLOS ALBERTO PEREZ MEJIA y JORGE ALONSO PÉREZ MEJÍA, en calidad de arrendadores y las entidades INDUSTRIAS AQUILES S.A.S., XIURAM S.A.S. y COURSINI S.A.S, como arrendatarios, sobre “un local comercial ubicado en Calle 34 N.º 43 66, Local N.º 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, con el local N.º 1509; por el Sur, con el local N.º 1503; por el Oriente o parte posterior, con zona de circulación común y por el Occidente o frente, con pasillo de circulación común de la edificación. El cual fue modificado mediante el Otrosí de fecha 10 de marzo de 2021, ha fenecido en virtud del incumplimiento en el pago de las cuotas de administración y los cánones de arrendamiento imputable a los accionados. En consecuencia, ORDENARÁ a los demandados restituir y entregar el inmueble (local comercial) a los arrendadores, para lo cual contará con un término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de esta sentencia. Además, se ORDENARÁ, en caso de no procederse conforme se estableció anteriormente, comisionar a la autoridad competente para que sea ésta quien haga entrega del bien a los demandantes, para lo cual se librá el exhorto con los anexos necesarios, una vez sea informado al Despacho acerca del incumplimiento a esta orden, en los términos de los artículos 40 y 112 del C. G. del P.

4.3. COSTAS

A cargo de la parte demandada vencida en juicio. Líquidense de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Las agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas quedarán fijadas en dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto EL JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO. Se DECLARA judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores MARTA INÉS PÉREZ MEJÍA y JORGE ALONSO PÉREZ MEJÍA, en calidad de arrendadores y las entidades INDUSTRIAS AQUILES S.A.S., XIURAM S.A.S. y COURSINI S.A.S, como arrendatarios, sobre “un local comercial ubicado en Calle 34 N.º 43 66, Local N.º 1506 del CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H. del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el Norte, con el local N.º 1509; por el Sur, con el local N.º 1503; por el Oriente o parte posterior, con zona de circulación común y por el Occidente o frente, con pasillo de circulación común de la edificación.”

SEGUNDO. Se ORDENA a los demandados INDUSTRIAS AQUILES S.A.S., XIURAM S.A.S. y COURSINI S.A.S., entregar el inmueble en mención a los demandantes (Marta Inés Pérez Mejía y Jorge Alonso Pérez Mejía) o quienes estos determinen, para lo cual contará con un término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; como se explicó en las consideraciones.

TERCERO. Se ORDENA, en caso de no procederse conforme se estableció en precedencia, comisionar a la autoridad competente para que sea ésta quien haga entrega del bien a la parte demandante, para lo cual se librá el exhorto con los anexos necesarios, una vez sea informado al Despacho acerca del incumplimiento a esta

orden, en los términos de los artículos 40 y 112 del C. G. del P.

CUARTO. Se CONDENA EN COSTAS a la parte demandada vencida en juicio. Líquidense de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Las agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación de costas quedarán fijadas en DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES ES VIGENTES.

NOTIFIQUESE

RICARDO LEON OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:

Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
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: **e6a07f513e80b9c085e7c504cff0ba14a2b25d842cb0ba4eee265acc3c50b48d**

Documento generado en 03/02/2022 03:18:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>