



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Ocho de octubre de dos mil veintinueve

SENTENCIA N°: **017**
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 002 **2021 00140 00**
CLASE DE PROCESO: Restitución Bien Inmueble
DEMANDANTE: MASTERPAR S.A.S.
DEMANDADO: PROYEMETAL S.A.S.
FYMECOL S.A.
DECISIÓN: Declara terminado contrato de arrendamiento de bien inmueble.

ANTECEDENTES

Por reparto efectuado a este Despacho, vía electrónica, la parte actora a través de apoderada judicial presentó demandada de restitución de bien inmueble arrendado, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Una vez agotadas todas las etapas procesales, se dispone el Despacho a emitir sentencia de primera instancia destacando los siguientes

HECHOS

PRIMERO. Las partes de este proceso MASTERPAR S.A.S., representada legalmente por Mauricio Alberto Sreter Parra y PROYEMETAL S.A.S., representada legalmente por Sara Sánchez Arbeláez; igualmente el deudor solidario FYMECOL S.A., representada legalmente por José Humberto Sánchez Jaramillo, firmaron contrato de arrendamiento con relación al siguiente bien inmueble:

“El local comercial arrendado, está ubicado en la Carrera 50 N°98 A Sur – 350 del municipio de La Estrella. Los linderos y características del local comercial arrendado son: “LOTE DE TERRENO NUMERO (3) situado en el paraje La Tablaza del municipio La Tablaza del municipio de La Estrella (Antioquia) con un área de 3.336.81 m. Los linderos son: Oriente, con la carrilera del ferrocarril de Antioquia, al Occidente, con la vía que de Medellín conduce al municipio de Caldas (Antioquia), Norte, con el Lote Dos (2), Sur, con propiedad que fue de la comunidad religiosa de la Sierva del Santísimo. IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N°001-775355, de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.”

SEGUNDO: El canon de arrendamiento pactado en el contrato era de \$24.580.000, más IVA. Actualmente, para el año 2021, el canon de arrendamiento está por valor de \$26.185.074 s, más IVA (19%), lo que se traduce en \$30.243.760, descontando el valor de la reterfuente (3.5%).

TERCERO: El 29 de mayo de 2019, entre MASTERPAR S.A.S. y PROYEMETAL S.A.S., se firmó una prenda sin tenencia sobre un horno de inducción de media frecuencia, sistema 750 KW, 1000 HZ VIP DUAL TRACK -R-PI 2 CUBAS de 750 KG C/U modelo 2017, propiedad de la sociedad arrendataria. El objeto de la prenda suscrita, es la de garantizar las obligaciones que surja del contrato de arrendamiento.

CUARTO. Debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendatario, la señora Sara Sánchez Arbeláez, en representación de la sociedad PROYEMETAL S.A.S., firmó un acuerdo de pago que no se ha cumplido.

QUINTO. Actualmente, la sociedad arrendataria adeuda la suma de \$114.787.679.

Con fundamento en los argumentos de hecho, solicita las siguientes:

PRETENSIONES

PRIMERO. Que se declare la terminación del Contrato suscrito entre las partes, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, ordene a los demandados restituya al actor el bien inmueble dado en arriendo.

TERCERO. Condénese en costas al demandado.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida el 09 de agosto de 2021, ordenándose la notificación al demandado, la cual se surtió tal como lo indican el artículo 8 del Decreto 806/2020, quien, dentro del término legal, guardó silencio. Así las cosas, no hubo necesidad de decretar la práctica de pruebas.

Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del ibídem, previa las siguientes,

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con el artículo 1973 del C.C. *“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 esta definición surgen varios análisis; pero basta con señalar que se trata de un contrato con las siguientes características: bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual y preestipulado, pues surgen prestaciones recíprocas para las partes intervinientes, se paga por el goce de una cosa, existe equivalencia entre las obligaciones, es un contrato que no depende de otro, se perfecciona por el mero consentimiento expresado por las partes, quienes han discutido previamente las condiciones que regirán la relación.

De todas maneras, del contrato en mención surgen dos elementos esenciales:

1. La concesión del goce de una cosa y,
2. El pago por esa posibilidad de disfrute.

Existe legislación específica en cuanto al arrendamiento de vivienda urbana – Ley 820 de 2003 – así como de otros bienes; en lo relacionado con aspectos generales de locales comerciales se aplican las normas del código civil y algunos aspectos aparecen contemplados en la normativa mercantil, específicamente a partir del artículo 518 que establece un fuero para el comerciante que haya permanecido en un local comercial por un término superior a dos años. El mismo consiste en que tiene derecho a la renovación del contrato al término del mismo en las condiciones pactadas inicialmente, lo cual no lleva aparejada la congelación del precio, dicho tema ha sido ampliamente tratado por la jurisprudencia. Esta norma contempla excepciones:

1. El incumplimiento del contrato por el arrendatario, como cuando deja de pagar el precio, o subarrenda sin autorización del arrendador en el caso en cual se haya establecido esta condición, o cuando cambia la destinación del local.
2. El propietario necesita el inmueble bien para habitarlo o para instalar una empresa sustancialmente distinta a la que allí ha funcionado por cuenta del arrendatario.
3. Se requiere reconstruir o reparar el inmueble por el deterioro que presenta.

La norma mencionada debe armonizarse con el artículo 520 siguiente, según el cual en las hipótesis 2 y 3 mencionadas, debe el propietario agotar el desahucio al arrendatario con por lo menos seis meses antes a la fecha de terminación del contrato, de lo contrario operará la prórroga del contrato por el término inicial. Surge una obligación para el propietario que, de acuerdo con la doctrina, lo que impone la norma es enterar al arrendatario del interés del propietario de dar por terminado el contrato. Surgiría un debate en el sentido de si es el propietario o el arrendador quien debe agotar ese trámite, pues el propietario no siempre desempeñará este otro rol.

Una interpretación integral de la norma llevaría a la conclusión de que será quien intervenga como parte en el contrato, quien deba adelantar el desahucio, bien sea con la ratificación del propietario o en forma independiente; pero siempre en atención con la causa real para dar por terminado el contrato.

Dentro de este contexto normativo podrá abordarse el asunto debatido en el presente proceso.

Entre las directrices que configuran el contrato de arrendamiento tenemos que el mismo es un acuerdo en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado.

Para que el pago del precio del arrendamiento sea válido debe ser cubierto por el arrendatario en forma oportuna al arrendador o a la persona que la ley o el Juez autoricen a recibir por el o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, o quien lo suceda en el crédito como heredero o bajo otro título cualquiera. Artículos 1634 y 1635 del C. Civil.

En el caso a estudio los demandados, a la fecha de presentación de la demanda, adeuda los cánones de arrendamiento del mencionado inmueble, mora que no fue desvirtuada, así como tampoco los demás meses transcurridos durante el tiempo que lleva el presente proceso, pues no se acreditó el pago de éstos, tal como el numeral 4º, inciso 2º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONCLUSIÓN

Por tanto, el Despacho habrá de declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes por el incumplimiento del arrendatario en una de sus obligaciones contractuales, cual es el pago oportuno de la renta; ordenará la restitución del bien arrendado y se condenará en costas procesales al demandado.

A mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRASE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento entre MASTERPAR S.A.S., y PROYEMETAL S.A.S., y el deudor solidario FYMECOL S.A., por la causal de mora en el pago de la renta, con relación al siguiente bien inmueble:

“El local comercial arrendado, está ubicado en la Carrera 50 N°98 A Sur – 350 del municipio de La Estrella. Los linderos y características del local comercial arrendado son: “LOTE DE TERRENO NUMERO (3) situado en el paraje La Tablaza del municipio La Tablaza del municipio de La Estrella (Antioquia) con un área de 3.336.81 m. Los linderos son: Oriente, con la carrilera del ferrocarril de Antioquia, al Occidente, con la vía que de Medellín conduce al municipio de Caldas (Antioquia), Norte, con el Lote Dos (2), Sur, con propiedad que fue de la comunidad religiosa de la Sierva del Santísimo. IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N°001-775355, de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.”

SEGUNDO: ORDÉNASE al demandado restituir al actor el bien inmueble anteriormente enunciado, concediéndosele para ello un término de *cinco (5) días*, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral que antecede, se cumplirá la entrega por medio de comisionado, *a quien previa solicitud escrita del demandante*, se comisionará con los insertos del caso.

CUARTO: No hay medidas que levantar.

QUINTO: Se condena en costas al demandado. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de \$6.000.000.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

Leonardo Gomez Rendon

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

Itagui - 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:

8c99bce5d94b45476009161777954eae1e42ce1e954418e601ea0e39d3c61e4a

Documento generado en 08/10/2021 03:40:52 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

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