



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Doce de noviembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 06.

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05 360 40 03 001 2020 00130 00

TIPO DE PROCESO: VERBAL SUMARIO– RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL

DEMANDANTE: ABAD FACIOLINCE S.A.S.

DEMANDADA: IDEAS EN PLASTICOS S.A.S.

DECISIÓN: Declara terminado el contrato de arrendamiento.

INSTANCIA: Única

Se procede a emitir sentencia de única instancia el proceso verbal sumario de restitución de local comercial dado en arrendamiento, incoado por ABAD FACIOLINCE S.A.S. en calidad de arrendadora, en contra de la sociedad IDEAS EN PLASTICOS S.A.S., calidad de arrendatario, ello con fundamento en el artículo 384 del CGP en concordancia con la Ley 820 de 2003 y el Art. 523 y siguientes del C. de Co.

ANTECEDENTES

1. Hechos.

La parte demandante manifiesta que el día 12 de septiembre de 2003 la sociedad demandada suscribió contrato de arrendamiento con la empresa BEM S.A. sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 64 Nro. 35-28 del Municipio de Itagüí, destinado a local comercial, por el término de un (1) año prorrogable, que iniciaba el día 1 de octubre de 2003.

Señala que la empresa BEM S.A. cedió el contrato de arrendamiento a la sociedad A.F.L. LTDA, el día 1 de octubre de 2003. Posteriormente, cedieron el contrato a la sociedad hoy demandante ABAD FACIOLINCE S.A.S.

Advierten que la empresa demandada pasó de llamarse IDEASPLAST LTDA, a lo que hoy en día se conoce como IDEAS EN PLASTICO S.A.S. Agrega que, el valor del canon de arrendamiento inicial se pactó en la suma de \$1.800.000, y actualmente se encuentra en la suma de \$8.206.739; Afirmando que la sociedad demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre de 2019, y aquellos que se ha causado desde la presentación de la demanda.

2. Pretensiones

Como consecuencia de lo anterior, solicita el actor que: (i) se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento; (ii) se condene a la parte demandada a restituir el inmueble; (iii) que se ordene la restitución y la práctica de la diligencia de la entrega del inmueble a favor de la parte demandante (iv) se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

ACTUACIÓN PROCESAL

La acción correspondió por reparto a este Despacho Judicial, quien la admitió mediante auto del 3 de marzo de 2020 (Ver folio 37 Cdno. Ppal.) de acuerdo a lo solicitado en la demanda y a la obligación contenida en el contrato de arrendamiento.

El anterior proveído se notificó por notificación electrónica a la parte demandada IDEAS EN PLASTICOS S.A.S., tal y como se puede observar en los anexos digitales 01 y 02 del cuaderno digital, cumpliendo a cabalidad con la notificación que trata el Decreto 806 de 2020.

La parte demandada pese a encontrarse debidamente notificada del auto admisorio no contestó la demanda, dentro del término legal establecido para ello

Trascurrido el término para subsanar los yerros incurridos, la demandada, no hizo pronunciamiento al respecto, de ahí entonces, que se entienda por no contestada la demanda y se proceda a emitir una resolución de fondo al asunto sometido a

debate, de acuerdo con las prerrogativas consignadas en el artículo 384 y 391 del C.G.P.

PRUEBAS

Documentales allegados por la parte demandante: *Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial* (folios 1 a 14 Cdno. Físico). Se incorpora toda la prueba documental se le dará el valor probatorio que conforme a la sana crítica merezcan a los documentos que fueron arimados con la demanda, pues ninguno de ellos fue tachado como falso.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

En el sub-lite, se encuentran acreditados o satisfechos dichos requisitos para que pueda abordarse el estudio de la cuestión litigiosa, como quiera que la demanda fue presentada en forma, éste Despacho es competente para conocer el proceso en virtud de la ubicación del inmueble dado en arrendamiento y la cuantía de las pretensiones (Artículos 26 y 28 C.G.P), además, que no se observan irregularidades procesales que tipifiquen una nulidad. (Artículos 17, 28, 42, 73, 82 y ss.; 132, 390 ss. del C.G.P).

De otra parte, existe legitimación por activa de la demandante y por pasiva del demandado, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatario como se desprende del contrato adjunto, cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y pasiva.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte tanto de la actora, como de la demandada, pues se tratan de personas jurídicas cuya capacidad legal se acredita con los certificados de existencia y representación legal anexados junto con la demanda. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la misma, de igual modo, se satisface comoquiera que la sociedad demandante se encuentra asistida por profesional del derecho.

Ahora, frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que se encuentran acreditados en el proceso.

2. Problema jurídico.

En la demanda se afirma la necesidad de entrega del bien inmueble dado en arriendo en razón a la falta de pago del valor mensual de los cánones de arrendamiento, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la validez de la causal invocada (mora en el pago de los cánones de arrendamiento contemplada en la Ley 820 de 2003).

3. Del vínculo u obligatoriedad de los contratos y de acción judicial.

Dentro de los principios que gobierna nuestro Código Civil concierne al de la autonomía de la voluntad, en cuyo ejercicio los individuos pueden crear, modificar y extinguir una relación jurídica determinada, mediante un acuerdo conocido como *negocio jurídico* y que funciona como un instrumento para que las personas dispongan de sus intereses tendientes a producir un efecto jurídico vinculante entre ellos.

Así entonces, los negocios jurídicos según la disposición de intereses tiene múltiples clasificaciones, entre ellos están los patrimoniales que pueden ser unipersonales o pluripersonales y corresponden a relaciones que confluyen aspectos económicos, de ahí surja por consiguiente la tipología de contrato como fuente de obligaciones, al tenor del artículo 1494 del C.C.¹

Los contratos como conciertos de voluntades constituyen estipulaciones con consecuencias jurídicas que deberán apreciarse de forma coordinada y armónica entre ellas, nunca siendo excluyentes para las partes, que por tratarse de obligaciones recíprocas deben ejecutarse sucesivamente, primero por uno de los contratantes y luego por el otro; de ahí entonces, que se entienda que el que cumpla o se allanó a cumplirlo opte por demandar el cumplimiento del contrato o la indemnización de los perjuicios “daño emergente o lucro cesante” como consecuencia de la inexecución absoluta o imperfecta de la obligación, sin que sea necesario pedir la resolución del contrato, que es cosa enteramente diferente y que puede no convenirle.

“el incumplimiento injustificado del deudor está sancionado por la ley misma y

¹ Corte Suprema de Justicia. Expediente No. 11001-31-03-041-2011-00271-01. 4 de junio de 2019. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

“...tal comportamiento, por ende, habilita al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesorio a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, como cuando el contrato ya ha sido ejecutado.” (cas. civ. 9 de marzo de 2001, Exp. 5659)²

A dicho propósito, todo contrato como acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas, también exige que el mérito de la conmutatividad requiera que se indague sobre los efectos de las prestaciones recíprocas sean equivalentes y que se cumplan conforme la forma convenida. (Arts. 1498 y 1541 del Código Civil)

De ese modo, el incumplimiento contractual injustificado, además de las sanciones anteriormente reseñadas trae consigo las acciones consentidas para asegurar el cumplimiento de la obligación como es la “cláusula penal” que resulta también es una sanción y que en principio debe considerarse equitativa. La cláusula penal estipulada en los contratos constituye una obligación condicionada a la ocurrencia de un hecho futuro, esto es, el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones contraídas en el negocio jurídico.

4. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a LOCAL COMERCIAL (Fabricación en artículos en plástico). Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante a folios 1 a 14 del Cuaderno físico.

El contrato de arrendamiento dentro de los negocios jurídicos anteriormente señalados es definido como aquel donde 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 éste goce, obra o servicio un precio determinado. (Artículo 1973 del C.C.).

Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el demandado, por lo que se tiene superado este asunto y se proseguirá con el

² Corte Suprema de Justicia. Expediente No. 7386 de 7 de noviembre de 2003. M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

análisis de la solicitud concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de una causal para restituir el bien inmueble traslada a la contraparte el deber de contradecirlo, y bajo dicho supuesto, deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que atañe a sus deberes y obligaciones, precepto que no satisfizo el opositor debido a que no obstante allegar contestación contentiva de excepciones de mérito no lo hizo acorde con la formalidad prevista para tal efecto, puntualmente, en lo que al poder se refiere.

Lo anterior se refuerza con el artículo 97 del C.G.P. pues a falta de contestación o contestación deficiente hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o la de pagar el precio por el goce de esta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar en la confianza y buena de la relación comercial, y dentro del caso que nos ocupa corresponderá al Despacho en gracia de discusión estudiar sobre la causal de incumplimiento demandada, cuyo sentido se busca clarificar tanto en el contexto legal como convenido por las partes.

Revisada la prueba documental adjuntada al proceso, se advierte que el contrato de arrendamiento del inmueble suscrito entre las partes cumple con las formalidades establecidas en la Ley y en los artículos 384 y 385 CGP y del mismo emerge la obligación del arrendatario de cancelar el canon de arrendamiento acordado dentro de los plazos pactados.

Al no desvirtuarse la causal invocada en el escrito de la demanda (incumplimiento en el pago del canon), se procede a despachar favorablemente lo solicitado por parte actora, dando por concluido el proceso, accediendo a las pretensiones que es lo que en derecho corresponde. Teniendo en cuenta que la parte demandada tuvo a su alcance todas las oportunidades legales para desvirtuar lo pretendido por el actor, sin embargo, su conducta pasiva no logró dar al traste con las pretensiones de aquel.

Lo anterior es motivo suficiente para dar aplicación a lo dispuesto en el numeral. 3° del art. 384 del C.G.P., que a la letra reza:

“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”.

5. CONCLUSIÓN:

Lo expuesto, conlleva a concluir que se cumplieron para el caso, las condiciones de pronunciamiento de sentencia de restitución de plano que antes se anunciaron, decisión a la que se seguirá, por tanto, es decir, se declarará que terminó el contrato de arrendamiento demandado y se ordenará a la arrendataria demandada que entregue o restituya a la accionante, el bien inmueble ya especificado, a la ejecutoria de ésta sentencia. En caso de no efectuarse la entrega se comisionará al funcionario competente para que proceda con el lanzamiento.

Finalmente, y en lo que atiene a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$908.526.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, (ANTIOQUIA), administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la sociedad ABAD FACIOLINCE S.A.S. como arrendadora y la empresa IDEAS EN PLASTICOS S.A.S. en calidad de arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 64 Nro. 35-28 del Municipio de Itagüí.

SEGUNDO: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Inspector de Policía Competente, a quien se le enviará el Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas las cuales se liquidarán en su momento oportuno y se fijan como agencias en derecho la suma de \$908.526, a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA

Juez