



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
VALLEDUPAR – CESAR**

Carrera 14 con Calle 14 esquina, Palacio de Justicia. 5to piso.
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020).

RADICADO: 20001-31-03-005-2019-00336-00
PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P.
DEMANDADO: COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S.

Visto el informe secretarial que antecede, el Despacho constató que la contestación de la demanda fue remitida con copia a la contraparte a través de correo electrónico, el cuatro (04) de septiembre de dos mil veinte (2020), por lo que, el término para descorrer el traslado de las excepciones previas, venció el once (11) de septiembre del mismo año, en atención a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 9° del Decreto 806 de 2020. En consecuencia, se considera oportuno el memorial recibido por la parte demandante descorriendo el traslado de las mismas.

I. ASUNTO.

Se procede a resolver la excepción previa de “*inepta demanda por pretensiones incompatibles y contradictorias*”, mal denominada excepción de fondo, pero la estructuración y los hechos la ubican en el numeral 5° del artículo 100 del CGP, esto es, ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones.

II. ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDADA.

Pese a no haber sido presentada la excepción en escrito separado, esta Judicatura considera conveniente ordenar su adecuación y darle el trámite que en derecho corresponda, en virtud del principio *iura novit curia* y lo normado en el artículo 11 del estatuto procesal civil.

En efecto, el extremo pasivo expone que la jurisprudencia nacional ha sido enfática en establecer el carácter optativo y excluyente de las acciones consagradas en el artículo 1546 del Código Civil, *i*) la resolución del contrato y *ii*) el cumplimiento del mismo con indemnización de perjuicios.

La parte demandante persigue simultáneamente el cumplimiento de la obligación consistente en la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble arrendado, en virtud del ejercicio del derecho de opción de compra que se pactó en el contrato, que se extiende a todos los accesorios que la componen que se reputan inmuebles, dentro de los cuales se encuentran las mejoras que el demandante señala haber efectuado sobre el mismo, conforme lo preceptúa el artículo 1886 del Código Civil. Indica el extremo pasivo que lo anterior solo es posible al momento de restituir el bien inmueble, en caso

de terminación del contrato, acorde a lo dispuesto en los artículos 1944, 2005 y 2006 del Código Civil.

Establece que solo se puede elegir la resolución el contrato y al momento de la restitución se reembolsan las mejoras, si en ello consiente el arrendador pero que en este caso no se pactó conforme a lo establecido en la cláusula novena del contrato, o se exige al demandado que cumpla con la obligación emanada del derecho de opción, transfiriendo la propiedad en el estado en que se encuentre junto con sus anexidades y mejoras, pues las dos cosas son incompatibles.

III. ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE.

Solo se limitó a pedir y aportar pruebas.

IV. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta que, la excepción previa a resolver no requiere de la práctica de pruebas, se procederá a resolver en esta oportunidad procesal, en atención a lo normado en el numeral 2° del artículo 101 del Código General del Proceso.

En efecto, la parte actora solicita como pretensiones de la demanda, entre otras, lo siguiente:

PRIMERA: *Se declare que GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P., y COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S. EN REORGANIZACION pactaron la opción de compra de los inmuebles identificados con folios de matrícula No.190-93131 y No. 190-80277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en la cláusula DECIMA SEPTIMA del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA NO.190-93131 Y 190-80277 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, SUSCRITO ENTRE GASES DEL CARIBE S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO Y COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S., EN CALIDAD DE ARRENDADOR" de fecha 22 de septiembre de 2014, y en la cláusula SEGUNDA del OTROSI No.1.*

SEGUNDA: *Se declare que la sociedad GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P., ejerció en la forma y en la oportunidad, frente a COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S., la opción de compra de los inmuebles identificados con folios de matrícula No.190-93131 y No.190-80277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, mediante comunicación de fecha 11 de noviembre de 2015, en cumplimiento de lo pactado en la cláusula DECIMA SEPTIMA del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA NO.190-93131 Y 190-80277 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, SUSCRITO ENTRE GASES DEL CARIBE S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO Y COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S., EN CALIDAD DE ARRENDADOR" de fecha 22 de septiembre de 2014, y en la cláusula SEGUNDA del OTROSI No.1.*

TERCERA: *Que se declare el incumplimiento por parte de la sociedad COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS, de la opción de compra de los inmuebles identificados con folios de matrícula No.190-93131 y No.190-80277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, mediante comunicación de fecha 11 de noviembre de 2015, en cumplimiento de lo pactado en la cláusula DECIMA SEPTIMA del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA NO.190-93131 Y 190-80277 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, SUSCRITO ENTRE GASES DEL CARIBE S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO Y COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S., EN CALIDAD DE ARRENDADOR" de fecha 22 de septiembre de 2014, y en la cláusula SEGUNDA del OTROSI No.1., por haber desatendido lo pactado, no obstante haber conocido la decisión de GASCARIBE de adquirir los inmuebles.*

CUARTA: *Que como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento contractual, y para el evento que dentro de un proceso de insolvencia y/o de liquidación judicial se hubiere dispuesto el levantamiento de cualquier gravamen que recaiga sobre los inmuebles, se ordene a la sociedad demandada COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS y/o al Promotor y/o Liquidador, transferir a favor*

de GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P. los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No.190-93131 Y No.190-80277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar; ordenando que dentro de los cinco (5) días siguientes a la sentencia se celebre el respectivo contrato de compraventa con GASCARIBE por la suma establecida en la cláusula DECIMA SEPTIMA del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA NO.190-93131 Y 190-80277 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, SUSCRITO ENTRE GASES DEL CARIBE S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS EN CALIDAD DE ARRENDATARIO Y COLOMBIANA DE QUESOS S.A.S., EN CALIDAD DE ARRENDADOR" de fecha 22 de septiembre de 2014; modificada por la cláusula SEGUNDA del OTROSI No.1, esto es, MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MIL (\$1.200.000.000.00).

QUINTA: Que se declare que la sociedad GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P., con el consentimiento de COLQU ESOS, efectuó inversiones en mejoras y/o reparaciones indispensables y/o necesarias y útiles a los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, en cuantía de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MIL (\$532.132.463.01).

SEXTA: Que se ordene a la sociedad COLOMBIANA DE QUESOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS reconocer y pagar a favor de GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P., la suma de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MIL (\$532.132.463.00), por concepto de las mejoras efectuadas por parte de la demandante a los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento. (...)”-Sic para lo transcrito-

De lo anterior, se colige con claridad que la parte demandante persigue, por un lado; el reconocimiento y efectivización de la opción de compra pactada entre las partes y que recae sobre los bienes inmuebles arrendados, y por otro, el reconocimiento y pago de las mejoras necesarias y útiles que la parte actora aduce haber realizado sobre tales predios.

Para determinar si es posible solicitar ambas pretensiones de manera concomitante, se hace necesario traer a colación las siguientes disposiciones normativas. En primer lugar, es conveniente advertir que pese a que estemos en presencia de un contrato de arrendamiento de naturaleza comercial, las reglas contenidas en la legislación civil le son aplicables a los asuntos no regulados, por mandato expreso del artículo 2° del Código de Comercio, pues bien, el artículo 1985 del Código Civil consagra la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado por parte del arrendador, que implica efectuar todas las reparaciones *necesarias*, con excepción de las *locativas* que generalmente radican en cabeza del arrendatario, sin embargo, aquel puede ser compelido a realizar estas últimas reparaciones, si los daños que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Incluso, las partes de consuno pueden alterar la distribución de estas obligaciones. De igual forma, tenemos que las reparaciones *locativas* son las averías que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc., de conformidad con lo establecido en el artículo 1998 de la precitada codificación.

Aunado a lo anterior, el artículo 2029 *ibídem* señala las obligaciones especiales del inquilino, el cual será obligado a:

“1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.

2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.

3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.”-Sic para lo transcrito-

Lo expuesto hasta este punto, no constituye óbice alguno para que el arrendatario pueda gestionar y adelantar las reparaciones *necesarias* e intimar al arrendador para el

reembolso, pero solo estará legitimado para adelantar tal actuación si confluyen las siguientes variables:

“a) Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario. b) Que las haya hecho saber oportunamente del arrendador, para que proceda a repararlas, lo más pronto posible o que no haya sido posible darle noticia. c) Que a pesar de haberle dado noticia al arrendador o no habiendo sido posible darse en tiempo, no fueron hechas por éste (artículo 1993 del Código Civil). d) Que sea probada por el arrendatario la necesidad de las reparaciones.”¹-Sic para lo transcrito-

Siguiendo la anterior línea, es posible que el *inquilino* pueda ejecutar mejoras *útiles* sobre la cosa arrendada, las cuales no detentan la intención de conservar el inmueble sino aumentar su valor venal como lo prescribe el inciso 2° del artículo 966 del Código Civil, no obstante lo anterior, el arrendador no está llamado, en principio, a reembolsar las erogaciones que se hicieron para tal cometido, únicamente, estará obligado a ello cuando lo ha consentido con la expresa condición de abonar tales mejoras, como lo prevé el artículo 1994 de la misma normatividad, adicionalmente, cabe anotar que el arrendatario puede separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales.

De las disposiciones transcritas en antecedencia, podemos observar que existe una marcada diferencia entre las diferentes reparaciones y mejoras que se pueden llevar a cabo en el bien arrendado, lo más importante a subrayar es el nacimiento o no de la obligación subyacente a cargo del arrendador para el reconocimiento y abono de las mismas, para ello, es menester determinar el tipo de adecuación realizada en el inmueble y otras circunstancias como el consentimiento del arrendador.

Ahora bien, al descender al *sub-examine* podemos concluir forzosamente que la parte demandante puede perfectamente solicitar la materialización de la opción de compra pactada en el contrato junto con el reconocimiento y pago de las mejoras presuntamente efectuadas, pues, el despacho estima conveniente precisar que tanto las reparaciones *necesarias* como las mejoras *útiles* pueden ser avaladas por el arrendador y este a su vez deberá asumir los gastos a que hubo lugar, amén de que el ejercicio del derecho de compra en nada impide que se reclamen este tipo de erogaciones, como quiera que se alega que fueron efectuadas durante la vigencia del contrato de arrendamiento y por ministerio legal pueden ser aceptadas según las particularidades del caso, empero, la verificación de tales elementos ya correspondería propiamente al momento de proferir la sentencia de fondo, luego de agotar el debate probatorio y el análisis detallado de su procedencia por parte de esta Judicatura.

Finalmente, la parte demandada afirma que las mejoras solo pueden ser deprecadas al momento de restituir el bien inmueble, en caso de terminación del contrato, acorde a lo dispuesto en los artículos 1944, 2005 y 2006 del Código Civil. Sin embargo, los argumentos recién esgrimidos no son de recibo por parte de esta Agencia Judicial, en razón a que, en el negocio jurídico adjunto en el paginario no se evidencia que se haya estipulado pacto de retroventa ni mucho menos, nos encontramos ante la restitución de los bienes inmuebles arrendados, pues lo perseguido en este proceso es algo totalmente diferente como se ha precisado en líneas anteriores, amén de que el único legitimado para solicitar la pretensión restitutoria es el arrendador.

¹ Bonivento, J. (2017). *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. 20ª ed. Bogotá, Colombia: Ediciones del profesional Ltda.

Bajo ese orden de ideas, se declarará no probada la excepción previa denominada “*inepta demanda por pretensiones incompatibles y contradictorias*” que fue adecuada oficiosamente a la “*ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones*”, por las razones arriba mencionadas. En consecuencia, el Juzgado

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa denominada “*ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones*”, por las razones anotadas en antecedencia.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, continúese con el trámite del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.
DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.

L.J.M.

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA
JUEZ
JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR-CESAR

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: 6056b2813e8dc660008341a43024357f14b2c1bb1bba4cef0ce454a732b8d5d4

Documento generado en 30/11/2020 03:32:27 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>