



SENTENCIA N° 197

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE: SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S.
DEMANDADO: JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ
RADICADO: 760014003008-2021-00708-00

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

El Despacho acatando las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia y expuestas a las partes las razones por las cuales no se emitió dicho acto de forma oral, procede a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el proceso RESTITUCIÓN DE TENENCIA formulado por la sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. en contra del señor JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ.

II. ANTECEDENTES.

2.1. LA DEMANDA.

En lo esencial, el compendio fáctico admite la siguiente síntesis: Según el líbello introductorio, el demandado JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ celebró contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario, sobre "*un espacio comercial de ALINEACIÓN Y VULCANIZADORA dentro del establecimiento MEGAWASH¹*", con la sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., cuya vigencia era a partir del 2 de julio de 2010 y por el término inicial de doce (12) meses.

En el contrato se pactó como primer canon la suma mensual de \$1.550.000 M/Cte. pagadero de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual. Afirma la parte actora que, el arrendatario incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los periodos comprendidos desde agosto a diciembre del 2020 y desde

¹ Ubicado en la Calle 5 No. 70-08 y la Carrera 70 No. 4-08 de la ciudad de Cali.

enero a octubre de 2021, fecha de presentación de la demanda. Durante la actuación la parte actora que, hasta la fecha no recibe el recaudo del canon por parte del demandado.

La pretensión se contrae a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento al que se hace referencia con fundamento en la mora en el pago de cánones de arrendamiento y se ordene a la parte demandada la restitución del espacio comercial destinados para el ejercicio de ALINEACIÓN Y VULCANIZADORA, ubicado en calle 5 No. 70-08 y la Carrera 70 No. 4-08 de la ciudad de Cali;

2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Enterado de la demanda en su contra, el señor JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, aunque no formuló de manera expresa medios exceptivos, aportó escrito donde se opuso a las pretensiones aportando "los RECIBOS DE PAGO DE ARRIENDO DEL LOCAL" y solicitó la declaración testimonial de la señora MARÍA CAMILA SALAZAR CERÓN, en calidad de testigo.

2.3. TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES Y/U OPOSICIÓN A LA CONTESTACIÓN.

En la oportunidad legal, la parte demandante en restitución se pronunció aduciendo que "*[r]efiere erróneamente la parte demandada que, a la fecha se encontraría al día con el pago de los cánones de arrendamiento cuya mora motiva el presente proceso de restitución. [pues] [p]ara probar tal dicho aporta una serie de recibos de pago (Recibos de caja menor) que equivocadamente imputa al pago de los cánones de diversos meses".* Lo anterior, por cuanto aseveró que los mismos no provienen del arrendador SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. en efecto señaló "*el demandado ha aportado recibos de caja menor (19) pagados a nombre de DANIEL JIMENEZ, JOSE MARIN, RICARDO RAMOS, JOSE, Y MEGAWASH, ETC personas que NO son los arrendadores y tampoco son los demandantes y no hacen parte en este proceso".*

En tal sentido la parte convocante pidió la desestimación de la defensa insistiendo en que el Despacho no escuche al demandado durante el proceso.

En audiencia pública celebrada el 13 de junio de 2022 se resolvió acerca de la inaplicación de la sanción procesal de no escuchar al demandado en audiencia, ello atendiendo las particularidades sustanciales que rodean el asunto.

III. CONSIDERACIONES.

1. Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el

fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal.

2. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno que pueda estructurar nulidad que deba ser puesta en conocimiento de la parte afectada, o que fuere declarable de oficio.

3. En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa hay que decir que no acusa mayor deficiencia como quiera que al juicio a concurrido la compañía SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. en calidad de arrendador y JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ como arrendatario del inmueble o zona comercial inmerso en la contención.

4. El problema jurídico sometido a escrutinio de este estrado judicial estriba en determinar si concurren los presupuestos axiológicos reclamados por la legislación civil y comercial y en especial por la ley 820 de 2003, para predicar por parte del señor JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ un incumplimiento a sus obligaciones como arrendatario y si e tal sentido se habilita la pretensión del demandante en el sentido de declarar terminado dicho convenio negocial y ordenar por esta vía la restitución del inmueble consistente en un espacio comercial de ALINEACIÓN Y VULCANIZADORA dentro del establecimiento MEGAWASH de esta ciudad.

5. La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplican por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio, salvo en lo especial que prevea ese plexo normativo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 516 del Código de Comercio, se entiende que forma parte del establecimiento de comercio entre otros los contratos de arrendamiento; por su parte el artículo 2º de la Ley 820 de 2003, aplicable por falta de regulación expresa en la codificación comercial, enseña que el contrato de arrendamiento es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

En otras palabras, mediante el contrato de arrendamiento, una parte se obliga a conceder a otra, el uso y goce de una cosa, a cambio de un precio determinado, siendo por tanto un negocio bilateral, sinalagmático, conmutativo, oneroso, personal, que surge del acuerdo de voluntades, sin que se exija para su perfeccionamiento, del cumplimiento de requisitos especiales, diferentes a sus elementos esenciales como son: la determinación de las partes,

la precisión del objeto del contrato y el precio acordado por el uso de la cosa contratada y en virtud del cual surgen para las partes la obligación de cumplir con sus compromisos contractuales, encontrándose como obligación principal del arrendador el entregar la cosa y del arrendatario, el pagar el precio del arrendamiento y demás servicios y expensas, en la forma y términos acordados en el contrato.

Ahora bien, la mora o falta de pago, definida como el retraso en el cumplimiento de la prestación por parte del deudor, contrario a derecho, por causa imputable a aquel, es un hecho negativo que tiene la calidad de indefinido y por tanto, basta que la parte demandante la invoque para que se le dé el trámite de rigor, correspondiendo al demandado desvirtuarla, acreditando el hecho positivo contrario, es decir, el pago efectivo de los cánones reputados como insolutos, pues en caso contrario, queda objetivamente establecida la causal que moviliza la acción del demandante.

En tributo a la concreción, propia de los pronunciamientos judiciales, el Despacho anuncia que la desestimación de las pretensiones se fundamenta en lo siguiente:

El plenario nos entrega de manera diáfana cual es la causal o el móvil invocado por la parte demandante para la restitución del inmueble arrendado y este consiste en la mora en el pago del canon de arrendamiento en la que presuntamente incurrió el señor JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ desde el mes de agosto del año 2020 a la fecha.

Acontece aquí que la discusión y el punto neurálgico de la controversia formulada por la parte demandada radica en que invoca probatoriamente la inexistencia de la mora en el cumplimiento de su obligación, y para ello pone de presente que, si bien, hasta el mes de julio de 2020 procedió al pago del canon de arrendamiento a través de depósito en la cuenta bancaria a la que aludía el contrato de arrendamiento, a partir del mes de agosto de dicha anualidad procedió a realizar los pagos por conducto de un tercero quien según el interrogatorio de parte del convocado, aludía ser "*administrador titular*" de la zona comercial y amedrantando a los inquilinos de las zonas comerciales con "*cortar los servicios públicos*" y "*no dejarlos trabajar*" procedía a recaudar los dineros que por aquella causa debía pagar la parte arrendataria.

En efecto, sobre esta arista son suficientes y muy ilustrativos las manifestaciones del señor FANOR ZAMBRANO cuya declaración fue decretada como prueba de oficio.

Del recaudo de dicha prueba se extrae que el señor FANOR ZAMBRANO ostenta vínculo contractual con la sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. desde el 1 junio

2011 por ser arrendatario de un local comercial (patio de lavado) que es de titularidad de dicha compañía,

Al ser interrogado el aludido rtestigo por la forma en la que llegó a la zona comercial adujo:

"llegué en el año 2011, cuando JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ ya era arrendatario del local comercial", continua exponiendo que "...cuando la SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. me arrendó se suponía que era sobre todos los locales comerciales, pero luego me dijeron que no era así, que a mi me quedaba un local, el de lavado, almacén y lubricación, José Marín tenía alineación y balanceo y otro señor Gustavo tenía el local de montallantas, razón por la cual se tuvo que dar claridad entre arrendador y arrendatario sobre los espacios que arrendaría, y ...se anuló el contrato general inicial".

Frente a la incidencia e intervención que tuvo en el contrato de arrendamiento suscrito entre SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. y JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, esgrimió lo siguiente:

"a mí la señora Dayana (sic) me ofrece un contrato de mandato por las circunstancias del momento...(dificultades con los arrendatarios) y yo le acepté sin ningún problema y el señor JOSÉ HERNÁN lo que hacía era entregarme el dinero a mi y yo lo que hacía como mandante era ir y consignarle a SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S."

Al pedirle información sobre el posible contrato de mandato expuso:

"Fue hecho por el anterior representante legal de SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., señor Juan Carlos Doncel Ramírez como mandante, en julio de 2011, todo fue por escrito."

Al ser interrogado específicamente sobre la fecha desde la cual recibe los cánones a JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, relató:

"desde el año 2011, pero los consignaba directamente a SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S..." pero puntualizó que se había dirigido al señor JOSÉ MARÍN DÍAZ a manifestarle cerca en el año 2020: *"Yo necesito que hable con él y me colabore con el tema de los servicios que usted consume en sus dos locales, porque la cláusula dice que debe pagar los servicios que se consuma, yo a partir de **julio** no puedo seguir pagando servicios de 2 locales, vigilancia y costos de operación porque durante 10 años lo he hecho, yo he venido reclamando pero no me han hecho caso de ninguna índole*

entonces a partir de ahora no puedo seguir haciéndolo, el Señor Juan Carlos me había aumentado el canon, y no puedo seguir asumiendo costos que no me corresponden”

Tras narrar que el día 19 julio de 2020 había enviado a SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. una cuenta de cobro por los servicios y vigilancia de los dos locales, sin recibir ninguna solución esbozó:

"hago la precisión que en el negocio hay un solo contador de agua, un solo contador de luz, obviamente yo pago un guarda para que cuide todo y todos los demás servicios los pago yo En vista que me empezaron a subir el canon de arrendamiento, la situación bien complicada en plena pandemia, dije, yo no puedo seguir pagando un costo que no me corresponde, envié la solicitud y ese mismo documento se lo entregué a Jose Marín, le dije hable con el señor Juan Carlos Montoya, solicítele que regule los servicios y vigilancia, entonces fue en tres oportunidades donde el señor Juan Carlos Montoya, no se que le respondió a JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ..."

"...me tocó tomar medidas de hecho le voy a cortar los servicios para que entienda que no voy a seguirlos pagando, un día le suspendí aire y energía durante 4 o 5 días, entonces JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ me manifestó: voy a pagar parte del arrendo para que usted pague los servicios y ya miraremos que pasa”

Al ser requerido por el Despacho para ser preciso en las fechas a partir de las cuales recibió el dinero del arrendatario JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, el testigo expuso:

"El [demandado] pagó julio de 2020, a partir de agosto le voy a recibir \$1.050.000, [de los cuales] \$525.000 corresponden al montallantas y \$525.000 del local de balanceo que incluye agua, energía, aire, vigilancia, aseo, el a partir de esa fecha me ha entregado el dinero, según el es por concepto de arrendamiento, pero yo lo tomo para sufragar los servicios que son cargados a mi cuenta, yo pago vigilante, agua, aseo, alcantarillado, útiles de aseo”

le empiezo a recibir el pago de JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ y asumo que deben cubrir servicios de los dos locales a partir de agosto de 2020 hasta la fecha.”

En armonía y respaldo con las anteriores declaraciones, el Despacho decretó la aportación del contrato de mandato entre SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. representada por Juan Carlos Doncel y Fanor Zambrano, documento, que efectivamente fue arrimado al plenario, del cual se puede extraer que, en efecto, fue una negociación celebrada entre los contratantes el día 1 de julio de 2011, documento que fue autenticado en la Notaría Sesenta del Círculo de Bogotá y del cual se extrae claramente su objeto como:

1.0. OBJETO. 1.1: EL MANDANTE autoriza al MANDATARIO, para que administre y de en arrendamiento por cuenta y riesgo del propietario el inmueble que se encuentra ubicado en la CALLE 5 CARRERA 70-08, barrio Buenos Aires de la ciudad de Cali, matrícula inmobiliaria No. 114284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Por su parte, de las obligaciones del mandatario, se tiene que se pactó:

3.00. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

3.01. EL MANDATARIO girará al MANDANTE la renta que produzcan los inmuebles arrendados por mensualidades vencidas dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes del mes causado, previa deducción de la comisión que corresponde al MANDATARIO, y de toda otra suma que se le haya anticipado, prestado, o de gastos efectuados.

Se memora que, al tenor del artículo 2.142 del Código Civil Colombiano *"El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera"*. Finalmente, el art. 2.160 íbidem determina que *"La recta ejecución del mandato comprende no solo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleva a cabo... Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello, y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato"*.

Luego, el señor Fanor Zambrano en virtud de estas atribuciones contractuales otorgadas por el representante legal de SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. asumió que podía recaudar los cánones de arrendamiento de las zonas comerciales del inmueble donde se encuentra un espacio comercial de ALINEACIÓN Y VULCANIZADORA dentro del establecimiento MEGAWASH del cual era arrendatario el señor demandado JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ.

Cabe aclarar que al Despacho no se aportó documento o prueba de la revocatoria del mandato que desvirtuara las atribuciones conferidas al señor Fanor Zambrano, sobra indicar que, conforme a las reglas comerciales aplicables al caso, el cambio en la representación legal de la compañía SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. no ponía fin al mandato.

Ante esta circunstancia impera remitirse a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S. y JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ en donde se pactó la forma en que se realizarían los pagos de los cánones, sobre el punto se dejó claro que se haría: *"...en las oficinas del arrendador o su designado debidamente esclarecido..."* (se resalta), ello para destacar que de no hacerse el pago en la cuenta bancaria señalada, el demandado podría cumplir con su obligación frente al

designado, y en este caso no se puede desconocer que ante el mandato traído a colación, el demandado en su buena fe acudió a este para proceder a materializar el pago.

Ahora, frente a la presión y las vías de hecho que tomó el señor FANOR ZAMBRANO en ejecución del contrato de mandato que había conferido el otrora representante legal de la compañía SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., (arrendadora del demandado), no se podía exigir comportamiento distinto al que razonadamente hizo el señor JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ respecto del pago de la contraprestación económica por el uso y goce del espacio comercial, pues, a riesgo de fatigar, el señor ZAMBRANO estaba haciendo valer su condición de mandatario frente a la administración de los arrendamientos de las distintas zonas comerciales que componen el bien raíz.

Es por lo anterior, que, si el dinero pagado por JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ por concepto de canon de arrendamiento desde el mes de **agosto de 2020** a la fecha de las audiencias celebradas en este proceso no llegó finalmente a dominio del arrendador SOCIEDAD PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., lo fue por la intervención del mandatario de la compañía demandante y no pueden ser imputables al demandado, tampoco de dicho comportamiento se puede predicar *prima facie* una desatención a los compromisos contractuales asumidos ni mucho menos un actuar contrario a la buena fe o las sanas costumbres.

Hay que recordar que respecto de la buena fe contractual se ha dictaminado:

"La bonae fidei recorre el ordenamiento jurídico en su integridad, y el derecho de las obligaciones en sus diferentes manifestaciones. Hace parte de su propia médula, pues constituye un elemento estructural fundamente, con fuerza y jerarquía superior para todos los actos y relaciones jurídicas. Conformar el derrotero conductual que guía el comportamiento negocial como una actividad honesta, proba y leal".²

Bajo estas particulares circunstancias, y analizados los recibos aportados por el señor demandado JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, las pruebas recaudadas, pero sobre todo teniendo en consideración las declaraciones de FANOR ZAMBRANO, es dable colegir que el demandado no se ha sustraído caprichosamente de su deber de pagar el canon de arrendamiento, el comportamiento asumido por el demandado ante la intervención infranqueable del mandatario y su amenaza de cara a la suspensión de los servicios públicos (la cual afirma haberla efectuado por 4 días), se ciñe a un parámetro de conducta razonablemente esperado, dirigido a la realización del objeto contractual y en tal sentido se

² Corte Suprema de Justicia, sentencia del 23 de junio de 2021, MP, Luis Armando Tolosa Villabona. Rad: SCS500-2021.

desvanece la acusación moratoria invocada en la demanda. Valga precisar que, si a bien lo tiene, la demandante podrá a través de los mecanismos judiciales que considere viables reclamar de parte del señor Fanor Zambrano los posibles perjuicios que se le hayan generado.

En virtud de lo señalado en el artículo 282 del C.G.P., se declarará probada de oficio la excepción denominada inexistencia de mora en el pago de cánones de arrendamiento por parte del arrendatario y demandado JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ, circunstancia que repercuta en la desestimación de las pretensiones.

Como la demanda no prospera se impondrá condena en costas a la parte vencida, según imperativo inscrito en el NUMERAL 1º DEL ARTÍCULO 365 DEL C.G.P., para lo cual se dará aplicación a los rubros de agencias en derecho de que trata el Acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, por ser un proceso presentado con posterioridad a su entrada en vigencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA de oficio la excepción denominada inexistencia de mora en el pago de cánones de arrendamiento por parte del arrendatario y demandado JOSÉ HERNÁN MARÍN DÍAZ.

SEGUNDO: En consecuencia, **NEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demanda.

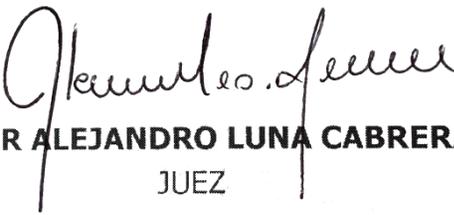
TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante. Tásense en su oportunidad por secretaria, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.800.000.

CUARTO: LEVANTAR la medida cautelar decretada en contra del demandado.

Por Secretaría comunicar oportunamente la decisión al Juez al que se comisionó la diligencia de secuestro de bienes muebles.

QUINTO: Agotados los ritos secretariales de rigor, archívese la actuación previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

C

Estado electrónico No. **105**

Fecha: SEP.23.2022

