



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., cuatro (4) de junio de dos mil veinte (2020).

Expediente: 11001-40-03-030-2019-00827-00.
Proceso: Restitución de Inmueble.
Demandante: MTS Administración Total S. A. S.
Demandando: Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios
Faro S. A. S.

Comoquiera que la parte demandada se notificó y dentro del término legal no propuso medio exceptivo alguno, amén de que no hay pruebas que practicar, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, procede el Despacho a dictar sentencia, teniendo en cuenta los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1. La persona jurídica MTS Administración Total S. A. S., presentó, a través de apoderada, demanda de restitución de inmueble arrendado contra Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios Faro S. A. S., para que mediante el trámite del proceso verbal en única instancia se realizaran las siguientes declaraciones y condenas:

a) Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad MTS Administración Total S. A. S., en calidad de arrendadora, y la compañía Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios Faro S. A. S., como arrendataria, por la causal de falta de pago de los cánones mensuales pactados.

b) Ordenar a la demandada que restituya al arrendador los inmuebles Oficina 709 y Parqueadero 241 Sótano 3, ubicados en la Av. Calle 26 n.º 68 C – 61, Centro Comercial y de Negocios Torre Central PH de la ciudad de Bogotá D. C.

c) Condenar en costas a la demandada.

2. La causa *petendi* admite el siguiente compendio:

2.1) Entre la sociedad MTS Administración Total S. A. S., en calidad de arrendadora y, la compañía Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios Faro S. A. S., como arrendataria, suscribieron, el 4 de mayo de 2018, un contrato de arrendamiento respecto de los inmuebles *Oficina 709* y *Parqueadero 241 Sótano 3*, ubicados en la Av. Calle 26 # 68 C – 61 Centro Comercial y de Negocios Torre Central PH de Bogotá.

2.2) El evocado acuerdo se pactó por el término de un (1) año, contado a partir del 7 de mayo de 2018, prorrogable por voluntad de las partes, o de forma automática ante su silencio.

2.3) Los contratantes acordaron que el canon de arrendamiento sería pagadero dentro de los cinco (5) primeros días del mes y que se aumentaría cada 12 meses, en un 100% del IPC determinado por el DANE para el año inmediatamente anterior, más dos (2) unidades porcentuales (IPC + 2%). A la fecha de interposición de la demanda, el canon mensual ascendió a la suma de \$3.260.580. De igual forma, se pactó que la arrendataria cancelaría el valor de la administración.

2.4) La inquilina adeuda la renta de los meses de octubre a diciembre de 2018 y enero a septiembre de 2019 (f. 38).

3. En proveído dictado el 30 de septiembre de 2019, se admitió el libelo por reunir los requisitos legales para ello (f. 43), decisión de la que el 26 de noviembre de 2019 la sociedad demandada se enteró personalmente, por medio de su representante legal, y en el término legal de traslado de la demanda, designó apoderado, profesional que contestó la demanda.

4. Mediante auto datado el 13 de febrero de 2020, no se tuvo en cuenta la mencionada réplica, por cuanto no «*consig[nó] a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*» ni menos «*present[ó] los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o [...] los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquél*», como lo exige el numeral 4 del canon

384 del Código General del Proceso, cuando, como en este caso, el motivo de la demanda se fundó en la mora; pero además, la censurada tampoco rebatió la «*existencia del contrato*» a fin de que, conforme a lo dispuesto en las Sentencias T 427 de 2014 y T 340 de 2015 de la Corte Constitucional, entre otras, se omitiera la señalada carga procesal.

En consecuencia, con fundamento en los numerales 3 y 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, se profiere la correspondiente sentencia, para lo cual se han de tener en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, los cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución Política Nacional, artículos 25, 82 a 89, 384 y siguientes del C.G.P).

El arrendamiento de inmuebles es un contrato por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un bien de forma total o parcial, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Es consensual, se perfecciona con el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, por ello puede celebrarse verbalmente. Es oneroso, conmutativo, aleatorio y de ejecución sucesiva.

Tratándose de arrendamiento de bienes para la explotación de un establecimiento comercial, los artículos 518 a 523 del Código de Comercio contemplan unas reglas de carácter imperativo sobre este tipo de acuerdos; sin embargo, no crean algún procedimiento especial para la restitución en caso de incumplimiento, por lo que, por remisión, se entiende que el trámite para aquello es el contemplado en el artículo 384 del Código de General del proceso, precepto que, de entrada, dice que: «[a] la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria».

En este orden de ideas, frente a los presupuestos de la acción, téngase en cuenta que el contrato en que se edifican las pretensiones fue celebrado por MTS Administración Total S. A. S., en calidad de arrendador, y la sociedad Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios Faro S. A. S., como arrendataria (ff. 2-11), acuerdo que se allegó en copia autentica y que no fue tachado ni redargüido de falso, por lo cual, se convirtió en plena prueba, y con él se demuestra la relación jurídica existente entre las partes, la legitimación que les asiste en el presente asunto y las obligaciones recíprocas, como la de conceder el uso y goce de una cosa (arrendador) y la de pagar por ese goce o servicio (arrendataria).

La persona demandante invocó como causal para la restitución el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio, que esta procede «cuando el arrendatario haya incumplido el contrato», la que fundó en la falta de pago de los cánones de arrendamiento dentro de los términos estipulados en el contrato, sin que la demandada hubiese demostrado lo contrario en el decurso procesal, razón por la cual, deberá accederse a la terminación del evocado acto jurídico y disponer la entrega a la parte actora de los bienes inmuebles objeto de la controversia.

2. Acorde con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la demandada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juez Treinta Civil Municipal de Bogotá D.C, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre MTS Administración Total S. A. S., en calidad de arrendador, y la sociedad Comercializadora Colombiana de Bienes y Servicios Faro S. A. S., como arrendataria, respecto de los inmuebles Oficina 709 y Parqueadero 241 Sótano 3, ubicados en el Centro Comercial y de Negocios Torre Central PH de la Av. Calle 26 n.º 68 C – 61 de la ciudad de Bogotá D. C., por mora en el pago de la renta (*de los meses de octubre de 2018 a septiembre de 2019*).

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada que restituya el evocado inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

TERCERO: COMISIONAR al Alcalde Local de la zona respectiva, al Inspector de Policía y/o Consejo de Seguridad - Secretaría Distrital de Gobierno correspondiente, conforme lo dispuesto por el Acuerdo 735 de 2019 del Concejo de Bogotá, en virtud de lo estatuido en el artículo 38 del Código General del Proceso anteriormente, a fin de que lleven a cabo la entrega forzada del bien, en el evento de no cumplirse lo ordenado en el ordinal anterior. Por secretaría, librese el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría, practíquese su liquidación e inclúyase la suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese,


Artemidor Guálteros Miranda
Juez

<p style="text-align: center;"><u>JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL</u> SECRETARIA</p> <p>Bogotá, D.C 5 de junio de 2020. Por anotación en estado electrónico n.º 003 de esta fecha fue notificada la anterior providencia. Fijado a las 8:00 a.m. Secretaria: Luz Ángela Rodríguez García</p>

Dic: