

Constancia: el término para contestar la demanda corrió los días 6, 9, 10, 11, 12 y 13 de marzo, 1, 2, 3 y 6 de julio del 2020. Notificación realizada mediante aviso. Hubo silencio. A Despacho. La Tebaida, Q., noviembre 3 del 2020.

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
LA TEBaida – QUINDÍO

SENTENCIA

Proceso: **VERBAL/RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Demandantes: **ANDRÉS BOTERO BOTERO y**
SEBASTIAN BOTERO BUENO
Demandados: **CAMILO AGUDELO LONDOÑO, EQUINOXPLANET**
ZONA FRANCA S.A.S. y BROKNY CORTES VALENCIA
Radicado: **634014089002-2019-00224-00**

Once (11) de noviembre del dos mil veinte (2020).

Conforme a lo consagrado en el numeral 3º del artículo 384, en armonía con el artículo 278, inciso 3º, numeral 2º del Código General del Proceso, procede el despacho en esta oportunidad a proferir el fallo que en Derecho corresponda dentro del proceso que, para la Restitución de Bien Inmueble Arrendado, propusieron a través de apoderada judicial **ANDRÉS BOTERO BOTERO y SEBASTIAN BOTERO BUENO**, en contra de **CAMILO AGUDELO LONDOÑO, EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S. y BROKNY CORTES VALENCIA**,

HECHOS

Del escrito correspondiente se determinan como hechos de la demanda que, **ANDRÉS BOTERO BOTERO y SEBASTIAN BOTERO BUENO**, en calidad de arrendadores, y **SANTIAGO LONDOÑO y BROKNY CORTES VALENCIA**, en calidad de arrendatarios, el día 1º de septiembre de 2017, suscribieron un contrato de arrendamiento de la bodega No. 14 ubicada al interior de la agrupación Zona Franca del Eje Cafetero, vía Armenia - Valle, en el Kilómetro 13, jurisdicción del municipio de Armenia, Departamento del Quindío, donde actualmente funciona la sociedad **EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S.** . Que posteriormente se suscribió un OTRO SÍ, de fecha 05 de enero de 2018, modificando el contrato inicial, en el sentido de indicar que actualmente el representante legal de la Sociedad **EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S**, es el señor **CAMILO AGUDELO LONDOÑO**, quien se obliga como representante legal y como persona natural en calidad de arrendatario, y el señor **BROKNY CORTES VALENCIA**, se obliga en calidad de coarrendatario. De acuerdo con la cláusula 6ª, el contrato se pactó por doce (12) meses, el cual se prorrogó porque vencido el período inicial, ninguna de las partes manifestó su intención de darlo por terminado; que el canon de arrendamiento según la cláusula 4ª, se pactó en la suma de \$ 8.000.000.00, más el IVA con sus respectivas variaciones y ajustes, pagadero por mensualidades anticipadas, dentro de los 5 primeros días de cada mes, en la ciudad de Armenia-Quindío. En el otro sí antes mencionado se pactó que "el arrendatario y el

coarrendatario solidario, pagarán la administración mensual que corresponde a la bodega 14 ya descrita en el contrato inicial, desde el mes de septiembre del año 2017, directamente a la Zona Franca del Eje cafetero vía Armenia-Valle", pero han incumplido estos pagos; que en la cláusula 5ª se pactó un reajuste anual del canon de arrendamiento, equivalente al IPC + 3 puntos, y que como el contrato se renovó a partir del 01 de septiembre de 2019, hasta el 31 de agosto de 2020, el nuevo canon de arrendamiento vigente, es la suma de \$10.825.000.00, incluido el IVA, y que están adeudando tres (3) meses de arrendamiento, desde el día 01 de septiembre hasta el 30 de noviembre de 2019, incumpliendo así su obligación; que de conformidad con la cláusula 18ª del contrato, se pactó una cláusula penal equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento mensuales vigentes, cláusula que actualmente ascienden a la suma de \$21.650.000.00; que a pesar de haberse comprometido los arrendatarios a pagar la administración de la bodega 14, de los siguientes periodos, según certificación expedida por la Copropiedad Zona Franca del Eje Cafetero, de fecha 25 de septiembre de 2019, la cual anexa, adeudan las cuotas correspondientes a los meses de marzo a noviembre del 2019, más los intereses moratorios que de ellas se generen; para luego citar el contenido del artículo 14 de la Ley 820 de 2003,. Que los arrendatarios renunciaron en la cláusula 3ª, a todo requerimiento para constituirlos en mora; que en la cláusula 11ª, se pactaron las consecuencias del incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones legales o contractuales y ejercer las acciones, entre ellas, exigir la restitución de inmueble judicial y/o extrajudicialmente, pagar las costas e incluso, los honorarios de abogado, y la recuperación de los cánones pendientes por pagar, cuotas de administración, así como al cobro de las multas e indemnizaciones de ley, al igual que los servicios públicos a cargo del arrendatario

Mencionaron que a los arrendatarios se les ha requerido en varias oportunidades, de manera verbal, escrita, y se les ha exigido el pago de los cánones adeudados e intereses, así como ponerse al día con las cuotas de administración.

PRETENSIONES

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 1º de septiembre de 2017, suscrito entre ANDRÉS BOTERO BOTERO y SEBASTIAN BOTERO BUENO, como arrendadores, y SANTIAGO LONDOÑO, BROKNY CORTES VALENCIA y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., en calidad de arrendatarios, en el que el primero actúa como representante legal de la sociedad, así como el OTRO SÍ suscrito el 5 de enero de 2018, por CAMILO AGUDELO LONDOÑO, como persona natural y como representante legal de la sociedad EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., por incumplimiento en la cancelación de los cánones establecidos en la cláusula 4ª del contrato, comprendidos en el periodo de 1º de septiembre y el 30 de noviembre de 2019, al igual que las cuotas de administración desde el mes de marzo hasta el mes de noviembre de 2019, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162572, denominado como bodega No. 14, ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía

Armenia Valle, del municipio de Armenia.

2. Como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución del inmueble arrendado.
3. Que no se escuche a los demandados durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados.
4. En caso de no producirse la restitución en el término fijado por el despacho, se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado, directamente o por comisionado.
5. Que se condene en costas a la parte demandada.

ACERBO PROBATORIO

El contrato de arrendamiento aportado con la demanda, cumple a cabalidad con los requisitos exigidos por el artículo 384 numeral 1º del Código General del Proceso, en concordancia con el canon 3 de la Ley 820 de 2003, suscrito inicialmente por ANDRÉS BOTERO BOTERO y SEBASTIAN BOTERO BUENO, como arrendadores, y SANTIAGO LONDOÑO, BROKNY CORTES VALENCIA y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., en calidad de arrendatarios, en el que el primero actúa como representante legal de la sociedad, así como el OTRO SÍ suscrito el 5 de enero de 2018, por CAMILO AGUDELO LONDOÑO, como persona natural y como representante legal de la sociedad EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280- 162572, denominado como bodega No. 14, ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida.

CONSIDERACIONES

Para proferir sentencia es necesario que se reúnan los presupuestos procesales de CAPACIDAD PARA SER PARTE, (Art. 53 C. G. P.), CAPACIDAD PROCESAL. (Art. 54 ib.), COMPETENCIA DEL JUEZ. (Art. 28-7 ib.), DEMANDA EN FORMA, Artículos 82, 83 y 84 ib.), todos estudiados y comprobados al momento de admitir la demanda; momento en que, además, se asumió la competencia por la ubicación del predio, a pesar de que la demandante afirmó que el mismo correspondía a jurisdicción del municipio de Armenia. La LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, probada por pasiva y por activa, con base en el contrato de arrendamiento y su OTRO SÍ. El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del ordenamiento procesal, se satisface plenamente en este evento, ya que la parte demandante compareció a través de abogada. La parte demanda no estuvo representada, pues se mostró desinteresada en este asunto, a pesar de habersele notificado en debida forma.

Respecto del trámite dado al proceso, la demanda fue presentada el día 9 de diciembre de 2019, y el día 12 del mismo mes, se profirió auto admitiéndola, y se hicieron los demás pronunciamientos del caso. Notificada la parte demandada, mediante aviso, y vencido el término

para pronunciarse, guardó silencio, por lo que a voces del numeral 3º del artículo 384, cuando hay ausencia de oposición dentro del traslado de la demanda, como sucede en este evento, el juez debe proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble, resultando suficiente el acervo probatorio recaudado y que fuera aportado por la parte demandante.

Por su parte, el inciso 3º del artículo 278 del C.G.P., prevé que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial en los siguientes casos:”*, y en el numeral 2º de dicho inciso indica que *“Cuando no hubiere pruebas por practicar.”*.

Sobre la sentencia anticipada, a que alude el artículo 278 del C.G.P., resulta oportuno traer a colación apartes de un pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC-1322018 (11001020300020160117300), 12/02/18

“Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que «[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... [c]uando no hubiere pruebas por practicar».

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores¹.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él»². Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.”

Con lo anterior, queda claro que cuando el artículo 278, se refiere a una sentencia anticipada, ello conlleva a que la misma tenga lugar por escrito, pues no de otra manera se entendería la celeridad que sobre el proceso pretende la norma aludida.

Siguiendo los lineamientos de la misma Ley 820, el artículo 22 numeral 1º, dispone que da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago del canon; causal tipificada en el caso que nos ocupa, pues de acuerdo con los hechos de la demanda, los arrendatarios adeudan varios cánones de arrendamiento, así como cuotas de administración que asumieron al firmar el OTRO SÍ del contrato, manifestación que no fue desvirtuada dentro del término legal para ello, conforme lo dispone el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso, pues guardaron absoluto silencio.

Materialmente se encuentra establecido que, las partes que han sido llamadas a este proceso, son las mismas que intervinieron en la confección del contrato de arrendamiento tantas veces mencionado, al igual que en la elaboración y firma del OTRO SÍ, ya que a pesar de no haber sido autenticadas sus firmas, gozan de la presunción de autenticidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 244 del Código General del Proceso, pues no han sido tachados por ninguno de sus comparecientes, presunción que además se predica de los mismos en la medida que tienen la calidad de títulos ejecutivos.

La pretensión elevada tiene su génesis en el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes (Art. 1602 del Código Civil); este contrato se encuentra regulado, por las normas generales sobre arrendamiento consagradas en el Código Civil, y en lo demás, por las complementarias y especiales previstas en los artículos 1 y s.s. de la Ley 820 de 2003.

CONSIDERACIONES FINALES

Para la procedencia de las peticiones, deben concurrir íntimamente relacionados entre sí, los siguientes presupuestos: prueba del contrato de arrendamiento y demostración de la causal invocada.

La demandada no desvirtuó la mora endilgada en el escrito introductor, pues la manifestación en tal sentido exteriorizada, tiene el carácter de una negación indefinida, y tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso 4 del artículo 167 del Código General del Proceso, releva a la parte actora de demostrarla, no obstante que admite prueba en contrario.

Sumado a lo anterior, encontramos la presunción establecida en los artículos 97 y 205 ibídem, derivada de la falta de contestación de la demanda, conducta, en este caso, asumida por la parte demanda, que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, sin que se pueda considerar como violación al debido proceso, toda vez que la decisión no se ampara únicamente en esta afirmación, pues para ello se ha hecho referencia a la validez de las demás pruebas, como lo son el contrato de arrendamiento y el OTRO SÍ, firmados por las partes, documentos que como ya se dijo, gozan de la presunción de autenticidad como títulos ejecutivos.

La confesión, según lo determina el artículo 191 del Código General del Proceso, debe recaer forzosamente sobre hechos y no sobre aplicaciones legales o principios de derecho.

Sobre este aspecto, la Corte tiene por averiguado:

“La prueba (de confesión) siempre concierne al hecho que es la materia del debate, no a su calificación jurídica o a las actuaciones de la ley que el hecho pueda determinar. Es al juez a quien corresponde esclarecer cuáles son las normas positivas que entran en actividad ante la prueba de cada hecho, lo que no es sino aplicación del principio según el cual la gestión de las partes termina con la demostración de los hechos, pues con ella comienza la función jurisdiccional de enfrentarlos con los preceptos en orden a decidir las situaciones jurídicas concretas”». Sala de Casación Civil y Agraria, T 0500022130002017-00242-01.

Significa lo anterior, que, frente al incumplimiento de la demandada, en el pago de la renta en el plazo acordado en el contrato, le es imputable la consecuencia jurídica que se desprende del artículo 384 del Código de General del Proceso, como es la terminación del contrato de arrendamiento, con la consiguiente orden de restituir a la parte actora, en el término señalado en la parte resolutive de esta decisión, el inmueble objeto de este proceso.

Se dispondrá en aplicación a lo consagrado por el numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, en consonancia con el literal b) del numeral 1º del artículo 5 del Acuerdo 10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte demandada, el equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cifra que deberá ser incluida en la respectiva liquidación de costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Tebaida Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble, celebrado entre ANDRÉS BOTERO BOTERO, c.c. 89.002.074, y SEBASTIAN BOTERO BUENO, c.c. 1.094.898.447, como arrendadores, y SANTIAGO LONDOÑO, c.c. 79.936.037 CAMILO AGUDELO LONDOÑO, c.c. 1.094.897.331, BROKNY CORTES VALENCIA, c.c. 80.054.254, y EQUINOXPLANET ZONA FRANCA S.A.S., Nit. 900.997.830-1, como arrendatarios, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162572, denominado como bodega No. 14, ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia - Valle, del municipio de La Tebaida, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR la RESTITUCIÓN del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-162572, denominado como bodega No. 14 ubicada en las instalaciones de Quindío Zona Franca, Km. 13 vía Armenia Valle, del municipio de La Tebaida.

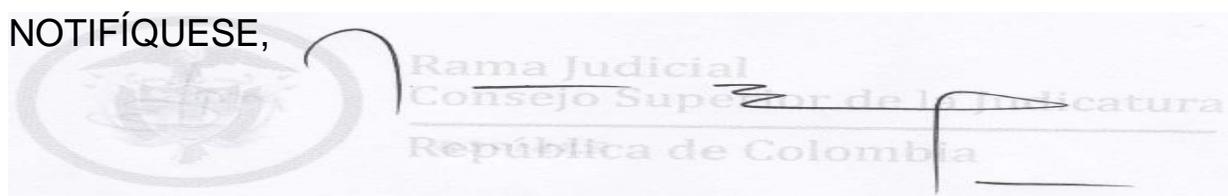
TERCERO: CONCEDER un término de diez (10) días contados a partir del siguiente a la ejecutoria de este fallo, previa comunicación a la parte obligada a restituir; para que haga la entrega del citado inmueble; de lo contrario se comisionará al señor Alcalde Municipal de esta localidad para que efectúe la diligencia de entrega

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho, el equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas.

SEXTO: PREVENIR a las partes, que contra esta decisión no procede ningún recurso, por tratarse de un proceso de única instancia.

NOTIFÍQUESE,



EDER ALONSO GAVIRIA
Juez

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL
12 DE NOVIEMBRE DEL 2020

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA
SECRETARIO