



PROCESO: 2019-00459-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintiocho (28) de mayo de dos mil veinte (2020)

Del estudio de la demanda y sus anexos se observa que concurre en el sub-lite uno de los presupuestos procesales para proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el art. 278 del CGP que al tenor preceptúa:

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

La figura procesal en mención tiene como finalidad consumir la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria.

Pues bien, baste lo anterior para advertir que como quiera que la realidad procesal del asunto que nos ocupa se circunscriba en decidir y proferir sentencia, toda vez que en el presente caso y una vez corrido el traslado de la excepción propuesta por la parte demandada que corresponde a “AUSENCIA DEL REQUISITO FORMAL TITULO VALOR QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACION”, “REPARACIONES LOCATIVAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, “INEXISTENCIA Y/O JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO” y no habiendo pruebas que practicar, es procedente dar aplicación a la norma referida, profiriendo sentencia anticipada.

ANTECEDENTES

El 15 de octubre de 2012 se celebró contrato de arrendamiento entre EPK KIDSMART S.A.S. (arrendataria) e INVERSIONES COMPAS S.A.S. de locales comerciales Nos. 277 y 278 ubicados en la TRANSVERSAL 93 No. 34-99, I ETAPA, CACIQUE EL CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Los mencionados locales se identifican con matrícula inmobiliaria Nos. 300-359618 y 300-359619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos,



poseen los servicios de agua, luz y teléfono cuyo pago se pactó por cuenta de la arrendataria.

La fecha de iniciación del arrendamiento fue octubre 15 de 2012; con una duración inicial de TREINTA Y SEIS MESES y con posibilidad de prórroga, con las mismas condiciones y término que el primero, por el término de un (1) año cada prórroga.

El canon pactado inicialmente fue de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$10.637.530) + IVA pagaderos los cinco primeros días del correspondiente periodo; siendo el precio del canon de arrendamiento reajustado automáticamente en un porcentaje igual al de incremento decretado por el gobierno nacional del IPC + 2 puntos. N.

La causa para pedir puede sintetizarse como sigue:

La sociedad demandada adeuda los cánones de arrendamiento desde marzo de 2019 con su IVA.

En consecuencia, solicitó librar mandamiento de pago por la suma de \$72.628.100.00 por concepto de capital, e intereses moratorios desde el día 6 de cada mes hasta que se viera satisfecha la obligación.

LO ACTUADO

Mediante auto de fecha 11 de julio de 2019 se inadmitió la demanda y una vez subsanada el 05 de agosto de 2019, se profirió mandamiento de pago a favor de INVERSIONES COMPAS S.A.S. por la suma de SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIEN PESOS M/CTE (\$72.628.100.00), por concepto de capital adeudado, más IVA e intereses moratorios desde el 06 de marzo de 2019, hasta la cancelación total de la obligación.

La sociedad demandada fue notificada por conducta concluyente, a partir del 13/08/2019; donde se le reconoció personería al abogado del extremo accionado.

El 09/10/2019 se corrió traslado del recurso de reposición formulado contra el auto que libró mandamiento, el cual fue resuelto en auto del 13/01/2020.

Mediante providencia calendada 28 de enero de 2020¹, se corrió traslado del escrito de contestación a la parte ejecutante, quien replicó las excepciones señalando que el mérito ejecutivo de un contrato de arrendamiento proviene de la Ley, así mismo que en la cláusula SEXTA del contrato indica que éste presta mérito ejecutivo.

¹ Folio 66 C 1
Carrera 11 No. 34 – 52 piso 5º - Bucaramanga Tel. 6422095 Ext.1001
Centro Administrativo Municipal – Fase II
www.ramajudicial.gov.co



En lo que respecta a la excepción reparaciones locativas manifiesta que éstas serían inversión sin lugar a devoluciones ni reconocimientos por la arrendadora, y que el hecho del incumplimiento da lugar a la terminación del contrato y al cobro de lo que legítimamente se le adeuda por cánones de arredramiento.

Finalmente, frente a la excepción de inexistencia y/o justificación del incumplimiento indica que se debe probar el cumplimiento, así mismo que existe sentencia que ordena la restitución y la misma no se ha efectuado. Así mismo que el demando a efectuado abonos después de presentada la demanda pero no ha realizado el pago total ni la entrega del inmueble.

ACERVO PROBATORIO

Junto con el escrito de la demanda y la contestación las partes allegaron las siguientes pruebas:

PARTE DEMANDANTE:

1. Contrato de Arrendamiento Local Comercial. (Folio 8)
2. Certificado de Existencia y Representación legal de la empresa INVERSIONES COMPAS S.A.S. (Folio 14)
3. Certificado de Existencia y Representación legal de la empresa EPK KIDS SMART S.A.S. (Folio 18)
4. Facturas Nos. PF2845 – 2886 – 2924 – 2964 y 3003 correspondientes al cobro de los cánones de arrendamiento de marzo a julio de 2019
5. RUT de la empresa INVERSIONES COMPAS S.A.S.
6. Declaración de Impuesto sobre las Ventas – IVA del mes de mayo y julio de 2019

PARTE DEMANDADA:

No aporta documento alguno.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Cumple el contrato de arrendamiento base de la ejecución los parámetros del artículo 422 del C.G.P., las condiciones necesarias para declarar prosperas las pretensiones ejecutivas, sostenidas en la demanda?

Asociado.

¿Se verifica vocación de prosperidad de las excepciones de mérito propuestas?

TESIS DEL DESPACHO



Corolario del análisis de los medios de convicción arrimados al plenario y la normatividad concordante, se advierte que se accederá a las pretensiones de la sociedad demandante; determinación a la que se concluye de acuerdo a las consideraciones que se desarrollan a continuación.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, son ellos, la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez y, finalmente, la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción; donde se observaron todas las garantías legales para salvaguardar los derechos de las partes y de terceros.

Conforme la naturaleza ejecutiva del sub iudice, dicta que el contenido de la sentencia debe girar en torno a la solución a las excepciones, se procederá en conformidad.

EXCEPCIÓN AUSENCIA DEL REQUISITO FORMAL TITULO VALOR QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

DEL TITULO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL)

Sabido es, por establecerlo así el artículo 422 del C.G.P., que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

El tipo de documento aportado como base de la presente ejecución, valga señalar que es un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL. Éste se entiende como aquél en virtud del cual, una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el uso y goce de un inmueble que sirva para ejercer el comercio, durante cierto tiempo, y, la otra a pagar como contraprestación, un precio determinado o canon. Entre sus características principales se hallan las de ser típico, nominado, bilateral, oneroso, conmutativo, y de ejecución sucesiva.

Este tipo de contrato se halla regulado, en el código de comercio, en sus artículos 516 a 524, en ciertas disposiciones de la ley 820 de 2003 y particularmente, en el código civil en los artículos 1973 y siguientes que son las reglas generales sobre el arrendamiento.



El negocio bajo estudio, es definido precisamente por el citado artículo 1973 del C.C., aplicable al caso bajo estudio por disposición expresa del artículo 822 del C.CO; que indica:

“El arrendamiento es un contrato en que las 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.”

Emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.

Al tratarse de un contrato de naturaleza bilateral, al tenor de lo preceptuado por el artículo 1977 del C.C., el obligado a otorgar el goce de la cosa, se denomina arrendador y el obligado a pagar el canon arrendatario.

Para que un título, en general, pueda emplearse en un proceso de ejecución, debe contener los siguientes requisitos: Que conste en un documento, Que ese documento provenga del deudor o su causante, Que el documento sea auténtico o cierto, Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa, exigible, y que el título reúna ciertos requisitos de forma (art 422 CGP).

Igualmente es necesario hacer mención de la presunción de autenticidad que gozan los documentos suscritos entre privados, de esta forma, rige de manera general dicha premisa el artículo 244 del estatuto procesal vigente al indicar que *“Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocido”*.

Ahora bien, en cuanto a la excepción de AUSENCIA DEL REQUISITO FORMAL TITULO VALOR QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACION, es así como, para que un documento preste mérito ejecutivo debe reunir los requisitos previstos en el artículo 422 del C.GP, exigencias que igualmente deben cumplirse cuando la ejecución quiera soportarse en un conjunto de documentos que evidencien, por sí solos, la obligación cuyo pago se persigue, la cual debe ser clara, expresa y exigible.

En forma tal, que el contrato de arrendamiento siempre y cuando cumpla las características anteriores, no requiere de documentos adicionales que tornen eficaces las obligaciones a cargo de las partes, tales como títulos valor. El negocio causal, contrato de arrendamiento, es en sí mismo vinculante al tenor



de la máxima habida en el artículo 1602 del C.C. según la cual el contrato es Ley para las partes y por lo tanto debe ser cumplido de buena fe.

Entonces, no puede confundirse el régimen contractual comercial, con la regulación autónoma habida para los bienes mercantiles en general y en particular para los títulos valor; normativa ésta ajena al caso bajo estudio, pues, a todas luces la ejecución se funda en un contrato.

Para el caso bajo estudio, se tiene que de la cláusula segunda del contrato base de la ejecución, se extrae con suficiencia el contenido de una obligación clara, expresa y exigible; a cargo del arrendatario de pagar el canon de arrendamiento y por lo tanto, ejecutable por cumplirse a cabalidad los presupuestos del artículo 422 del C.G.P.

En conclusión, el título allegado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se ejecuta cumple con los requisitos de ley y en consecuencia la excepción planteada por el accionado, no está llamada a prosperar.

EXCEPCION DE REPARACIONES LOCATIVAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las normas que regulan el contrato de arrendamiento contemplan el derecho del arrendatario para hacer mejoras y reclamar su reembolso al arrendador. Los artículos 1993 y 1994 del C.C. al respecto indican:

«Artículo 1993 El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

ARTICULO 1994. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá 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, considerándolos separados.

En relación con el arrendamiento de inmuebles destinados a actividad comercial la legislación mercantil limita su regulación a las previsiones contenidas en los artículos 518 a 524 del C. de Cio.; sin embargo, no regula lo relacionado con la inversión de mejoras, ni el reconocimiento de las mismas, cuando son realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo, de



manera acorde con su finalidad, las actividades económicas propias de su negocio, por lo que es de rigor, que al amparo de la remisión normativa que consagran los artículos 2° y 822 del Código de Comercio, se deban aplicar las disposiciones civiles, para definir la existencia o no del derecho al descuento del costo de las mismas solicitado por la parte demandada.

En efecto, acorde con lo indicado en las referidas disposiciones, *«[E]n las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil»* (art. 2°) puntualizando además, que *«[L]os principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo viabilidad definitiva de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley»* (art. 822).

De manera que, no existiendo norma mercantil que se ocupe de la realización de obras – mejoras- y su pago en el contrato de arrendamiento de predio destinado a uso comercial, es de rigor acudir a las que al respecto consagra el estatuto de los ritos civiles, pues, incluso, están en discusión los efectos derivados del contrato de arrendamiento ajustado entre las partes.

Ahora bien, descendiendo al caso bajo estudio advierte el Despacho que el excepcionante finca su medio exceptivo en que se han realizado grandes inversiones en reparaciones autorizadas por el arrendador en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento; y que al darse por terminado el contrato de manera unilateral se generarían perjuicios inmensos, no sólo por el lucro cesante sino por el valor de las inversiones.

Reitera que ante esta excepción no es procedente dar por terminado el contrato y menos conceder la restitución del inmueble por cuanto se han realizado reparaciones, e indica que se ha cumplido con las obligaciones y señala la normatividad consagrada en el artículo 27 de la Ley 820 del 2003 respecto al descuento por reparaciones indispensables no locativas.

Al respecto, se debe indicar que el presente procedimiento es de naturaleza EJECUTIVA, por cobro de cánones de arrendamiento y no como lo aduce en su excepción el apoderado del demandado; una gestión destinada o con la pretensión declarativa de TERMINACION DE CONTRATO.

Así mismo, se tiene que no existe discusión alguna que la sociedad demandante entregó en arrendamiento el predio de su propiedad a la sociedad demandada y que lo que se cuestiona es si las obras que se realizaron para adecuar el inmueble objeto del mismo para el funcionamiento del establecimiento comercial encuadran en lo estipulado en los artículos 1993 y 1994 del C.C.



Revisado el contrato de arrendamiento se observa que en la cláusula OCTAVA se señaló *“Reparaciones.- La arrendataria se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hecho de él o de sus dependientes”* y en la cláusula DECIMA SEGUNDA; *“Mejoras.- La Arrendataria se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito del arrendador. Las mejoras al inmueble serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a la Arrendataria por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el arrendador lo exija por escrito, a lo que la arrendataria accederá inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.”*

Por lo anterior y como quiera que para que esta obligación surja para el arrendador es preciso no sólo que las haya autorizado sino también que se haya obligado a pagarlas. En el presente asunto y de la lectura del contrato se tiene que el arrendador autorizó al arrendatario para que adecuara el local de acuerdo con las necesidades del establecimiento de comercio que allí iba a funcionar, sin embargo, ello no significa que el arrendador éste obligado a pagar tales medros, al tenor de lo pactado en la cláusula décimo segunda.

Recuérdese que si el hoy arrendatario tiene pretensión alguna relativa a la terminación de los efectos del contrato de arrendamiento o en general al reconocimiento de una prestación de él derivada; debe acudir a la vía declarativa.

En el caso bajo estudio, no se establece, tampoco, ante la falta de prueba, que haya lugar a declarar compensación alguna, como modo de extinción de la obligación de pagar el canon de arrendamiento.

Por lo expuesto, la excepción no está llamada a prosperar.

INEXISTENCIA Y-O JUSTICACION DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Aduce el excepcionante que ha cumplido rigurosamente con las obligaciones contractuales, el pago oportuno de los cánones, servicios públicos, cuota de sostenimiento de las copropiedades, entre otros cargos. Que se han presentado circunstancias de fuerza mayor, derivadas del mercado en el cual trabaja, que le han impedido cumplir a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento.

Indica que el Despacho no puede ver esa circunstancia como un incumplimiento de plano, pues no es derivado del libre deseo del arrendatario de no pagar, sino derivado de factores adversos que le impiden satisfacer a plenitud con las obligaciones a su cargo.



Señala que, frente a un contrato de tracto sucesivo de larga duración en el tiempo, pueden ocurrir situaciones a favor y en contra de las partes contratantes, por lo que solicita se tenga paciencia porque el universo de los negocios está sujeto a diversos factores que deben afrontar con la responsabilidad que los caracteriza.

Refiere las normas consagradas en los artículos 1618 y 1624 del C.C. y finalmente que el contrato debe interpretarse siempre en favor del deudor, especialmente en los casos en donde el incumplimiento reclamado por el demandante tiene plena justificación en el actuar del demandado.

Descendiendo al caso que nos ocupa tenemos que una de las obligaciones del arrendatario es el pago del canon tal y como lo estipula el artículo 2002 ibidem que señala que el canon se paga, en primer lugar, según lo estipulado (...) que en el presente fue de manera periódica.

El artículo 1° de la Ley 95 de 1890 señala que “*Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario públicos, etc.*”. La ley no considera la fuerza mayor como una causal para dejar de pagar los cánones respectivos, puede tomarse como un eximente de la responsabilidad derivada del incumplimiento del contrato, que quien la alega debe probar su existencia.

En el presente la sociedad demandada se limitó a expresar que su incumplimiento en el pago de los cánones obedece a una fuerza mayor, no aportando prueba que soportará tal dicho; motivo por el cual se denegará la excepción.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARESE no probadas las excepciones denominadas *AUSENCIA DEL REQUISITO FORMAL TITULO VALOR QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACION, EXCEPCION DE REPARACIONES LOCATIVAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO e INEXISTENCIA Y-O JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO*, según las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, según lo expuesto en la parte motiva se **ORDENA SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCION** en la forma indicada en el auto de mandamiento de pago.



TERCERO.- SE ORDENA el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados.

CUARTO.- Realícese la liquidación del crédito en los términos dispuestos por el artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: Se condena al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, EPK KIDS SMART S.A.S. como consecuencia de haberse resuelto en forma desfavorable las excepciones propuestas se dispone que las mismas sea tasadas por secretaria conforme las reglas de los artículos 365 y 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

Constancia. Se remite con firma escaneada, según lo autoriza el artículo 11 del Decreto Ley 491 de 2020, para, entre otros, los actos del Juez.

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS
PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 44
QUE SE FIJO EL DIA:

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
Secretaria