



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso número: 110013103013 2021 0212 00

Demandante: Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del Fidecomiso Arriendos Titán Plaza y de Multiplika S.A.S.

Demandado: Inversiones Johana Cano S.A.S.

Clase de proceso: Restitución de inmueble

Asunto: Sentencia

Procede el Juzgado a dictar sentencia de plano ordenando la restitución, por cuanto la demandada se encuentra notificada personalmente del auto admisorio en los términos del art. 8º del Decreto 806 de 2020 y dentro de la oportunidad legal pertinente guardó silencio, hecho que da lugar a dictar sentencia (numeral tres del artículo 384 del Código General del Proceso).

ANTECEDENTES

Los hechos de la demanda se sintetizan así:

Entre Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera de FIDECOMISO ARRIENDOS TITÁN PLAZA (arrendador) y Multiplika S.A.S. (como operador) e Inversiones Johana Cano S.A.S. (arrendataria) se suscribió en documento privado contrato de arrendamiento en relación con el local comercial Local 1-32 A del Centro Comercial Titán Plaza.

Que en el contrato se estableció, que el canon de arrendamiento corresponde al mayor valor entre el canon mínimo, garantizando el 10% de las ventas netas de cada mes.



Que la sociedad demandada no ha efectuado el pago del canon de enero y febrero de 2020, lo cual acumula un valor de \$4'777.746 más IVA, y la suma de \$11'325.385 ms IVA del canon de febrero de 2020.

Que con ocasión a la emergencia sanitaria, ecológica y económica decretada por el Gobierno Nacional generada por el CovidSars-19, la demandada no efectuó el pago de los cánones de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, sin embargo, las partes acordaron un alivio económico y de la cuota de administración, por lo que las partes mediante otrosí modificaron temporalmente el canon del 1º de febrero hasta el 31 de julio de 2020.

No obstante, ante la afectación del cierre temporal, las partes nuevamente modificaron el canon de los periodos del 1º de julio de 2020 a 31 de diciembre de 2020, estableciéndose un canon de \$6'534.132 o el 10% del valor de las ventas más IVA.

Que la demandada adeuda la suma de \$1'892.425 por concepto de arrendamiento de octubre de 2020, y, que tampoco el de diciembre de 2020, el cual fue de \$9'147.784 más IVA.

Que desde enero de 2021 el canon quedó fijado en \$13'068.236, valor que adeuda la demanda junto con los meses siguientes que se causaron.

Agregó que la arrendataria tampoco pagó la totalidad de la cuota de administración del mes de noviembre de 2020, dejando un saldo de \$198.442.

Tampoco canceló las cuotas de administración de noviembre de diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021.

En virtud de lo anterior, solicitó la terminación del contrato en razón a que los numerales (ii) y (viii) del literal a) de la cláusula 8.1. expresan que el



incumplimiento del pago del canon, cuotas de administración y la pérdida de la vigencia de la póliza de seguro que debe tomar y mantener vigente el arrendatario, da lugar a finalizar la relación contractual.

Actuación procesal

Al encontrar reunidos los presupuestos formales de la demanda, este Despacho mediante en auto del 20 de enero de 2022, admitió la acción de restitución de inmueble contra Inversiones Johana Cano S.A.S.

Se corrió traslado de la demanda por el por el termino de 20 días y se advirtió sobre la aplicación de las reglas que establece el artículo 384 del C.G.P.

La demandada se tuvo por notificada personalmente del auto admisorio en los términos del art. 8 del Decreto 806 de 2020, esto es, a través de medios electrónicos.

Pese a que la sociedad demandada contestó la demanda, no fue escuchada, en virtud a que no acreditó haber efectuado el depósito judicial a órdenes de este juzgado de los cánones y cuotas de administración que según la demanda y pruebas adeuda.

Conducta procesal que da lugar a dictar sentencia de plano.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales no merecen reparo alguno; y examinada la actuación procesal, no se observa irregularidad alguna que pueda invalidar lo actuado. Aunado a que este Despacho es competente para conocer de este asunto, por la cuantía y su naturaleza.

Ahora las obligaciones nacen de la voluntad de las partes, como por ministerio de la ley. Ello quiere decir, que las personas jurídicas crean



vínculos contractuales con el fin de satisfacer necesidades o simplemente, porque buscan un beneficio propio, como ocurre en el contrato de sociedad comercial (art. 98 del C.Co).

La ley, por su parte, también es fuente de las obligaciones, como cuando una persona infringe daño a otro sin mediar justificación alguna, caso en el cual, está obligado a merecer una condena y a reparar a la víctima (arts. 1494, 1495, 1502, 1503, 2341, 2343 del C.C.)

No obstante, interesa en este asunto el contrato, el cual es igualmente una de las fuentes modernas de las obligaciones. Siendo el contrato, una fuente real, una vez se ha perfeccionado el vínculo contractual, nacen para las partes, obligaciones que deben honrar, como cuando el comprador está obligado a pagar el precio y a recibir el bien en las calidades en que se encuentre y el vendedor, a efectuar la tradición y recibir el pago.

Típico caso, en el que hay la existencia de un contrato bilateral que merece ser observado con detenimiento por parte del Juez²² cuando se alegue incumplimiento de alguno de los extremos contratantes. (arts. 1496, 1602 y 1603 del C.C.)

El contrato de arriendo de establecimiento comercial se encuentra regulado por los arts. 515 a 524 del C.Co, y le son aplicables las normas del código civil por disposición del art. 822 del estatuto mercantil.

En el *sub-lite*, esta probada la existencia del contrato de arrendamiento el cual atañe a las partes aquí litigantes –folios 2 al 32 del archivo 02 del PDF). Documento que se presume auténtico, conforme lo prevé el art. 244 del C.G.P.

Por otra parte, se presumen por ciertos los hechos en que se fundamenta la terminación del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que la



contestación allegada por la demanda no fue tenida en cuenta, porque ésta no cumplió con la carga procesal de acreditar que se encuentra al día con los cánones de arrendamiento.

La anterior actuación conlleva a terminar el contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble.

Decisión

En mérito de lo expuesto el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 19 de abril de 2019 entre Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera del Fidecomiso Arriendos TITÁN PLAZA (arrendador) y Multiplika S.A.S. (como operador) e Inversiones Johana Cano S.A.S. como arrendataria, por las razones expuestas en la parte considerativa.

SEGUNDO: ORDENAR al representante legal de Inversiones Johana Cano S.A.S. restituir el Local comercial 1-32 A del Titán Plaza Centro Comercial en favor del representante legal o quien haga sus veces de Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera del Fidecomiso Arriendos TITÁN PLAZA, dentro del término de cinco días siguientes desde la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: De no realizarse la restitución dentro del término fijado, se comisiona al Alcalde Local de la zona respectiva para que a través de la Inspección de Policía de efectúe la entrega del mencionado inmueble. Líbrese despacho comisorio a las autoridades comisionadas con los insertos del caso. Ofíciense.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Inclúyase en la liquidación de costas la suma de \$ 3'000.000 por concepto de agencias en derecho.

Notifíquese y cúmplase

**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ**

Julián