106

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 07 ABR 2021

Proceso: RESOLUCION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NEGOCIO COMERCIAL.
Demandante: EDWIN CAMILO SALAMANCA MARTINEZ y KIMBERLY QUIROGA PRIETO (Amparo de Pobreza)
Demandados: LINA MARCELA HERNANDEZ y JHON FREDY FORERO SANCHEZ.
Radicación No. 2017-00085
Asunto: Sentencia Anticipada.

I. ASUNTO A DECIDIR

Por cuanto el proceso es apto y no se advierte informalidad alguna que por nulidad invalide en todo o en parte lo actuado, se profiere sentencia anticipada en la presente acción declarativa de acuerdo a los presupuestos del Art. 278 del C.G. del P. en su numeral segundo.

II. ANTECEDENTES:

A. La demanda y sus pretensiones

Por conducto de apoderada judicial, los demandantes EDWIN CAMILO SALAMANCA MARTINEZ y KIMBERLY QUIROGA PRIETO en libelo repartido el 02 de febrero de 2017, citó a proceso declarativo de menor cuantía al LINA MARCELA HERNANDEZ y JHON FREDY FORERO SANCHEZ, en procura de una sentencia que declarara resuelto el contrato de arrendamiento de negocio comercial concluido entre los primeros como arrendatarios y los segundos como arrendadores mediante contrato de arrendamiento de negocio comercial del 30 de septiembre de 2013 en cuatro folios (fls. 1-4), sobre el goce del negocio comercial ubicado en la zona urbana , en la Carrera 18 No. 67-62 sur del Barrio Lucero medio de la localidad 19 Ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá, comprometiéndose exclusivamente para el establecimiento de panadería, denominado PANADERÍA RICO PAN y que se identifica de manera plena en tal instrumento.

Que como consecuencia de lo anterior solicitan, se declare resuelto el mentado contrato, celebrado el 30 de septiembre de 2013, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas.

Que se ordene a la parte demandada a cancelar lo faltante para el cumplimiento del contrato, esto es, la suma de $21.900.000,oo M/cte, suma que debe ser indemnizatoria y solidaria por parte de los demandados. .

Finalmente que se condene al demandado al pago de la suma de $33.800.000.oo.a título de cláusula penal y a manera de título de indemnización por el daño causado al no haber cumplido en todas y cada una de las obligaciones contraídas.

Como causa para pedir, en síntesis afirmó el demandante que los demandados incumplieron con sus obligaciones al haber solicitado de manera anticipada a lo acordado en el contrato objeto de la presente acción, la entrega del local con el negocio que se

Escaneado con CamScanner

había tomado en arriendo, sin motivo, ni razón expuesta, mucho menos requerimi alguno de por medio, lo que conlleva a la inmediata recisión del contrato arrendamiento de negocio comercial.

III. TRAMITE PROCESAL

Admitida la demanda mediante auto del 10 de marzo de 2017 (fl. 16) se ord notificar al extremo demandado, situación está que se surtió mediante aviso (art. 2 291 del C.G. del P quienes dentro del momento procesal oportuno, no se opusieron prosperidad.

En desarrollo de la ritualidad procesal se verifican los presupuestos del Art. en su numeral segundo el cual señala que, en cualquier estado del proceso, deb dictarse sentencia anticipada total o parcial en tres eventos que para el caso que ocupa señalaremos el relacionado en el numeral tercero que refiere a "cuando no hubi pruebas por practicar".

De igual forma se observa en el trámite que los demandantes se encuentr amparados por pobre, beneficio que fue concedido mediante auto calendado 15 de jun de 2017 (fl. 18).

En las anteriores condiciones ha ingresado el proceso al Despacho para profer la sentencia que en derecho le corresponda, a lo que se procede mediante las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

A. Análisis de la situación fáctica planteada

Conforme ya quedó visto en los antecedentes expuestos, pretenden los demandantes arrendatarios del negocio comercial ubicado en la zona urbana, Carrera 18 No. 67-62 Sur del Barrio Lucero Medio de la localidad de Ciudad Bolívar de ésta ciudad, denominado PANADERIA RICO PAN que los vincula con los arrendadores-demandados, aduciendo incumplimiento por parte de estos al haber solicitado de manera anticipada y sin mediar requerimiento alguno, la entrega del local con el negocio que se había tomado en arriendo, lo cual se efectuó ese mismo día, entregándose el negocio como fue recibido, pese a que no se había incumplido por parte de sus arrendatarios.

Así las cosas pretende la parte actora que mediante el presente trámite se declare la resolución del contrato de arrendamiento de negocio comercial.

Como sustento a sus pretensiones, la parte actora arrima con el escrito de demanda la siguiente prueba documental: **a)** Original de contrato de arrendamiento de negocio comercial firmado por las partes., **b)** Referencia comercial de Distriquesos de la 64 con la cual se sustenta la compra de materias primas. **c)** Constancia de inasistencia a la audiencia de conciliación. (fl.6)

De acuerdo a este marco fáctico, se colige de entrada que la acción instaurada es la resolución del contrato contemplada en el artículo 1546 del Código Civil, conforme al cual:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes con lo pactado.

"Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".

Escaneado con CamScanner

107

legislativa esta que ha servido de eje, para que la jurisprudencia y la
minen que los requisitos para implorar el cumplimiento o la resolución son:
ncia de un contrato bilateral válidamente celebrado; **b)** El cumplimiento o el
a cumplir del contratante demandante; y **c)** El incumplimiento del
demandado.

cierto lo anterior, comporta recordar que *"Es asunto averiguado que quien
le una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones
toria o de cumplimiento que alternativamente puede plantear el contratante
lido, quien también puede reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas,
sarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como lo establece el artículo
16 del Código Civil.*

Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos (art. 1602 C.C.), de suerte que si uno de los contratantes viola o trasgrede la ley contractual, la parte cumplida queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, de forma tal que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor".[1]

Bajo esta óptica, pasara el Despacho a analizar lo que en Derecho corresponda, a efectos de establecer si existió o no incumplimiento contractual por alguna de las partes.

Ahora bien, y en relación con la primera exigencia (que el contrato sea válido), se tiene que con la demanda se allegó el documento que incorpora el contrato de arrendamiento de negocio comercial que se pretende resolver (folio 1 a 4 del cuaderno 1), que consiste en el arrendamiento de un negocio comercial suscrito el 30 de septiembre de 2013, y que da cuenta el goce del negocio comercial destinado para los productos de panadería y cafetería, ubicado en la zona urbana , en la Carrera 18 No. 67-62 sur del Barrio Lucero medio de la localidad 19 Ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá, comprometiéndose exclusivamente para el establecimiento de panadería, denominado PANADERÍA RICO PAN y que se identifica de manera plena en tal instrumento, cuya existencia está condicionada a la ocurrencia de sus elementos esenciales: cosa y precio, los cuales se integran en el presente asunto.

En punto del segundo requisito, (cumplimiento del actor), de la lectura del contrato de compraventa y de la documental aportada por la parte actora al plenario se desprende con facilidad que los demandantes en su calidad de arrendatarios cumplieron debidamente con la carga a su haber, como quiera que en la fecha en la que contaron con el negocio comercial, es decir desde el 30 de septiembre de 2013 al 10 de diciembre de esa misma anualidad, cancelando lo equivalente a tres meses, esto es, la suma de seis millones novecientos mil pesos ($6.900.000,00 M/cte) que son tres períodos equivalente a tres meses de los doce acordados en el contrato, y al incumplir la parte demandada el contrato ha causado un perjuicio a los demandantes, lo que permite colegir el cumplimiento por parte del extremo actor.

Finalmente y en lo que respecta al último de los requisitos establecidos por la ley (incumplimiento del demandado) tenemos que, en principio y al menos en apariencia los arrendadores Lina Marcela Hernández Hernández y Jhon Fredy Forero, cumplieron con la carga, en lo que respecta a la entrega del negocio comercial para el goce del mismo, cumpliendo su objetivo, que no era otro, que el arrendamiento del negocio comercial.

Escaneado con CamScanner

No obstante lo anterior, poco después de efectuarse la entrega del negocio el disfrute y/o explotación por parte de los arrendatarios hoy demandantes arrendadores (hoy demandados) de manera injustificada solicitan la entrega de és que ocurre el día 10 de diciembre de 2013 según manifestación del extremo actor.

Cierto lo anterior, tenemos que los arrendadores Lina Marcela Hernán Hernández y Jhon Fredy Forero desatendieron la obligación contractual de permi goce y la explotación del negocio comercial dado en arrendamiento, pues como y dijo en párrafos precedentes, solo aparentaron su cumplimiento, utilizando para medios ilegítimos que conllevaron a la entrega anticipada por parte de los arrendata cumplidos del negocio comercial a los arrendadores incumplidos lo que sin mayo consideraciones conlleva a la recisión del presente contrato.

Finalmente y respecto de la indemnización de perjuicios reclamada por la act imperativo se torna precisar a cerca de la responsabilidad civil, lo preceptuado en el 2341 del Código Civil, que precisa *"el que ha cometido un delito o culpa, que ha infer daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la imponga por la culpa o el delito cometido"*.

De conformidad con lo indicado en el fragmento normativo citado en el párraf precedente, aflora paladino que, quien por una falta directa o indirecta, cause perjuicio otro, está en el deber jurídico de repararlo, evento del cual se deslinda la responsabilidad civil, para venir a resarcir el daño sufrido, en razón a que por causa del hecho dañoso se establece legalmente entre el responsable y la víctima, un vínculo jurídico en que el segundo ostenta la calidad de acreedor de la reparación, aun cuando por tratarse de responsabilidad extracontractual, la obligación no provenga de la voluntad de tales sujetos.

En este orden de ideas, es claro entonces que, *prima facie*, quien pretenda la indemnización por los daños causados por otro, tendrá que demostrar los mismos, con el fin de obtener el resarcimiento reclamado.

Ninguna otra consideración merece el presente asunto, máxime cuando en el mismo no obra oposición por parte del extremo pasivo y al encontrase probados los requisitos del incumplimiento del contrato por parte de los arrendadores, se habrá, sin lugar a dudas de acceder a lo solicitado por la parte demandante, declarando resuelto el contrato suscrito entre las partes y condenando al extremo pasivo a restituir la suma recibida como precio debidamente indexada, más la pertinente condena en costas.

D E C I S I O N:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR RESUELTO el contrato de Arrendamiento de negocio comercial suscrito entre las partes, por el incumplimiento en las obligaciones adquiridas por los arrendadores – parte pasiva.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados al pago de los dineros correspondientes al término del contrato, como la cláusula penal por incumplimiento del mismo, esto es, la suma de $33.800.000,oo M/cte , suma esta que deberá estar debidamente indexada.

Escaneado con CamScanner

108

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, incluyendo como Derecho la suma de $ 1'700.000=. Liquídense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JULIAN ANDRES ADARVE RIOS
Juez

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C.
Notificado por anotación en ESTADO
No. 019 de fecha 08 ABR 2021
La Secretaria
MARIBEL FRANCY PULIDO MORALES

lmca

Escaneado con CamScanner