



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES	LUÍS FERNANDO MORENO RESTREPO, SERGIO ALONSO JARAMILLO MORENO, GLORIA PATRICIA SUAZA CIRO, ANDRÉS SANTIAGO PATIÑO BARRERA Y MABEL DAHIANA ROLDÁN TABARES
DEMANDADO	FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S
RADICADO	05001 31 03 002 2022 00355 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 026
TEMAS Y SUBTEMAS	DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE.

Se incorpora memorial que antecede mediante el cual, el apoderado de la parte actora solicita se dicte sentencia dentro del presente proceso, atendiendo a que la parte demandada se encuentra debidamente notificada y dentro del término concedido no se pronunció frente a la demanda.

Así las cosas, y verificada la notificación de la parte demandada y el descorrer del traslado de la demanda en silencio, procede este despacho judicial a pronunciarse de fondo, profiriendo la sentencia que en derecho corresponde, previo estudio de Constitucionalidad y de legalidad de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano y en el Código de Comercio en materia de contrato de arrendamiento de local comercial e igualmente con fundamento en lo previsto en los artículos 278, 279, 280, y 384 del Código General del Proceso, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Carlos Arturo Moreno Restrepo ("Arturo Moreno"), es propietario del bien inmueble local numero 2312 (Calle 34 N°43-66) del municipio de Medellín.

Entre Arturo Moreno, en su calidad de arrendador, y la sociedad Franquicias y Concesiones S.A.S., en su calidad de arrendataria, el 10 de febrero de 2014 se celebró contrato de arrendamiento de local comercial sobre el mencionado inmueble, por el término de 5 años, contado a partir del 1 de marzo de 2014. En el local comercial opera uno de los establecimientos de comercio de la cadena de restaurantes "Presto", propiedad de la arrendataria.

Las partes acordaron el valor del canon de arrendamiento, incrementos y forma de pago en las cláusulas sexta y séptima del contrato en los siguientes términos:

"Sexta: Canon. El canon mensual de arrendamiento del inmueble para los meses de marzo, abril y mayo de 2014 será de nueve millones quinientos cincuenta y ocho mil trescientos sesenta y siete pesos moneda legal colombiana (\$9.558.367) más el IVA; este valor se incrementará a partir del primero (01) de junio de 2014 y cada primero (01) de junio de los años siguientes en el mismo porcentaje del IPC (ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) del año inmediatamente anterior decretado por el DANE más tres (3) puntos porcentuales más el IVA. Dichas sumas serán canceladas en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales.

Séptima: Forma de Pago. La Arrendataria pagará el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, mediante consignación en la cuenta bancaria que indique El Arrendador, igualmente deberá remitir para efectos de verificación, la consignación vía e-mail a carlosamrestrepo@gmail.com Será condición necesaria para el pago, que El Arrendador presente a La Arrendataria, previamente a la fecha de pago, factura de venta con el lleno de los requisitos que establece el Estatuto Tributario y demás normas que lo adicionen, modifiquen, reformen o reglamenten."

El 10 de marzo de 2017 Arturo Moreno cedió el Arrendamiento a los señores Luis Fernando Moreno Restrepo, Sergio Alonso Jaramillo Moreno, Gloria Patricia Suaza Ciro, Andrés Santiago Patiño Barrera, Mabel Dahiana Roldan Tabares y Nora Liliana

Barrera Moreno, junto con todos sus derechos y obligaciones. Posteriormente, el 07 de julio de 2018, la señora Nora Liliana Barrera Moreno cede sus derechos y obligaciones a los señores Luis Fernando Moreno Restrepo, Sergio Alonso Jaramillo Moreno, Gloria Patricia Suaza Ciro, Andrés Santiago Patiño Barrera, Mabel Dahiana Roldan Tabares.

El 10 de marzo de 2017 Luis Fernando Moreno Restrepo, Sergio Alonso Jaramillo Moreno, Gloria Patricia Suaza Ciro, Andrés Santiago Patiño Barrera y Mabel Dahiana Roldan Tabares confirieron poder especial al señor Arturo Moreno: *"con el fin de que realice todas las actividades, gestiones y procedimientos necesarios para lograr el cabal cumplimiento de todo lo estipulado en el contrato de arrendamiento para el local comercial N°. 2312 (Calle 34 N° 43-66) de la Subetapa 2 de la IV Etapa de ampliación del Centro Comercial Sandiego P.H. de Medellín, contrato celebrado entre Carlos Arturo Moreno Restrepo y Franquicias Y Concesiones S.A.S. (FRAYCO S.A.S.) y que fue cedido a los Poderdantes"*

El 01 de junio de 2018 entre el señor Arturo Moreno y la sociedad arrendataria se suscribió otro sí al contrato arrendamiento, donde se acordó, entre otras, modificar la cláusula sexta del contrato que regula el canon de arrendamiento, en los siguientes términos:

"Sexta: Canon: El canon mensual de arrendamiento del inmueble para el periodo comprendido entre el primero (01) de Junio de 2018 y el treinta y uno (31) de Mayo de 2019 corresponderá a la suma de doce millones setecientos setenta y un mil cuatrocientos veintidós pesos m/cte (\$12.771.422.) más el IVA que legalmente corresponda. A este valor se incrementará a partir del primero (01) de Junio de 2019 y cada primero (01) de Junio de los años siguientes en el mismo porcentaje del IPC (índice de precios al consumidor) del año inmediatamente anterior decretado por el DANE más tres (3) puntos porcentuales más el IVA. Dichas sumas serán canceladas en su totalidad y por ningún motivo en o pagos parciales."

La ley 1819 de 2016, que entró en vigencia el 29 de diciembre de 2016, incrementó el impuesto del IVA del 16% al 19%.

Según el Arrendamiento y el Otro sí, el canon de arrendamiento para el mes de abril de 2022 ascendía a \$18.029.073,44, incluyendo el IVA, de acuerdo con los incrementos pactados, tal y como se observa en la siguiente tabla:

ACTUALIZACIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO				
FECHA	CANON	IPC AÑO ANTERIOR	INCREMENTO (IPC + 3%)	CANON INCREMENTADO MAS IVA
1/06/2014	\$9´558.367	1,94%	\$10´030.550,33	\$ 11´635.438,38
1/06/2015	\$10´030.550,33	3,66%	\$ 10.698.584,98	\$12´410.358,58
1/06/2016	\$ 10´698.584,98	6,77%	\$ 11´743.836,73	\$13´622.850,61
1/06/2017	\$ 11´743.836,73	5,75%	\$ 12´771.422,45	\$ 15´197.992,71
1/06/2018	\$ 12´771.422,45	0,00%	\$ 12´771.422,45	\$ 15´197.992,71
1/06/2019	\$ 12´771.422,45	3,18%	\$ 13´560.696,36	\$ 16´137.228,66
1/06/2020	\$ 13´560.696,36	3,80%	\$ 14´482.823,71	\$ 17´234.560,21
1/06/2021	\$ 14´482.823,71	1,61%	\$ 15´150.481,88	\$ 18´029.073,44
1/06/2022	\$ 15´150.481,88	5,62%	\$ 16´456.453,42	\$ 19´583.179,57

La demandada ha venido incumpliendo con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de abril de 2022 en la forma que se estipuló en el contrato, realizando únicamente los siguientes abonos:

- \$3.499.760,88 el 31 de mayo de 2022.
- \$3.499.760,88 el 06 de junio de 2022.
- \$3.801.440,00 el 28 de julio de 2022.
- \$3.499.760,88 el 03 de agosto de 2022.

El abono de \$3.499.760,88 realizado el 31 de mayo de 2022, se imputó a la factura 124 expedida por el señor Fernando Moreno por el canon o mensualidad de abril de 2022.

El abono de \$3.499.760,88 realizado el 06 de junio de 2022, se imputó a la factura 124 expedida por la señora Mabel Roldán por el canon o mensualidad de abril de 2022.

El abono de \$3.801.440,00 realizado el 28 de julio de 2022, se imputó a la factura 127 expedida por el señor Fernando Moreno por el canon o mensualidad de junio de 2022.

El abono de \$3.499.760,88 realizado el 03 de agosto de 2022, se imputó a la factura 124 expedida por la señora Gloria Suaza, por el canon o mensualidad de abril de 2022.

A pesar de los constantes requerimientos del señor Arturo Moreno en representación de los Arrendadores y al abultado incumplimiento de la Arrendataria, esta se niega a pagar los cánones de arrendamiento y se niega a restituir el inmueble, el cual sigue ocupando y usando a la fecha.

Establece la cláusula Decima Cuarta del contrato de arrendamiento:

“Decima Cuarta: Sanciones por incumplimiento. La mora en el pago del canon mensual o el incumplimiento de La Arrendataria, de alguna, algunas o todas las obligaciones adquiridas por este contrato, facultará a El Arrendador para dar por terminado el presente contrato y exigir la inmediata entrega del inmueble, o demandar su cumplimiento, en ambos casos teniendo derecho al pago, a título de pena de una suma equivalente a tres (03) meses del canon de arrendamiento vigente, por el solo hecho del incumplimiento sin que para exigir tal suma sea necesario requerimiento alguno, y sin perjuicio de las demás indemnizaciones de origen contractual o legal a favor de El Arrendador.”

2. PRETENSIONES

- **PRIMERA:** Declarar que la sociedad Franquicias y Concesiones S.A.S., en su calidad de Arrendataria, incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial del 10 de febrero de 2014 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001 – 1023220 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, local número 2312, que hace parte integrante de la sub etapa 2 de la IV etapa de ampliación del Centro Comercial San Diego P.H, ubicado en la calle 34 N°43 – 66 del municipio de Medellín, en virtud de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.
- **SEGUNDA:** En consecuencia, declarar judicialmente terminado el Arrendamiento.
- **TERCERO:** En consecuencia, ordenar a la arrendataria a restituir voluntariamente a los demandantes Luis Fernando Moreno Restrepo, Sergio Alonso Jaramillo Moreno, Gloria Patricia Suaza Ciro, Andrés Santiago Patiño Barrera y Mabel Dahiana Roldan Tabares el mencionado inmueble.

Si no lo hiciere en forma voluntaria dentro del plazo que para tal efecto le señale el Juzgado, fijar fecha y hora, en los términos del artículo 308 del Código General del Proceso, para efectos de realizar diligencia de entrega real y material del inmueble objeto de la restitución, o en su caso comisionar al funcionario competente.

- **CUARTO:** En consecuencia, condenar a la Arrendataria al pago de la "sanción por incumplimiento" pactada en la cláusula decima cuarta del Arrendamiento, por valor de cuarenta y nueve millones trescientos sesenta y nueve mil trescientos sesenta pesos con veintiséis centavos (COP \$ 49.369.360,26) que corresponde a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes. Esta suma deberá actualizarse al momento de la condena y correspondiente pago, según la fórmula de actualización de los cánones establecida en la cláusula sexta del Arrendamiento.
- **QUINTO:** Se condene en costas a la demandada.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto de fecha 8 de noviembre de 2022 (Archivo 14), se admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado, disponiéndose allí la notificación personal de la sociedad demandada, y reconociendo personería al apoderado de la parte demandante.

FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S fue notificada personalmente de manera electrónica el 18 de noviembre de 2022 (Archivo 15) y no allegó contestación a la demanda dentro del término establecido para ello.

II. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte; así mismo no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Como problema jurídico debe el Despacho verificar si en efecto, la parte demandada incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con la parte demandante y cedido tal y como se verificó en los anexos de la demanda, al no pagar los cánones de arrendamiento pactados en el contrato, debiendo por tanto declararse terminado el mismo, y emitir así las órdenes correspondientes con la entrega del inmueble.

3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Conforme el artículo 518 del C. de C., las causas para que el arrendador pueda invocar la terminación del contrato que recae sobre local comercial y la consecuente restitución del mismo, son tres a saber:

a) Incumplimiento del contrato, lo que ocurre cuando el arrendatario no paga el canon en la forma y términos acordados, cambia la destinación del inmueble en perjuicio de los derechos del arrendador, no realiza obras de conservación del mismo, y sub-arrienda todo el inmueble o área de más del 50% de éste.

b) Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario.

c) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

A su turno, el artículo 1973 del C. civil refiere que *"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 éste goce, obra o servicio un precio determinado"*. La definición anterior, quiere decir, que de una parte el arrendador, se obliga a entregar una cosa mueble o inmueble al arrendatario, quien podrá usarla y gozarla en calidad de tenedor, debiendo pagar por ello una suma de dinero correspondiente a un canon mensual.

De lo anterior se puede extraer que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: Es ***bilateral***, porque las dos partes se obligan recíprocamente, ***oneroso***, porque ambos contratantes reciben alguna utilidad, ***conmutativo***, porque cada una de las partes se obliga para con la otra, de una manera equivalente, ***principal***, porque subsiste por sí mismo y no necesita de otro contrato o convención; y ***consensual***, porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, es decir, no requiere de ninguna solemnidad, aunque esto no le resta la posibilidad que pueda hacerse por escrito, mediante suscripción de documento privado. Y debe ser así, porque de lo contrario devendría en otro contrato o convención.

Para el caso de marras estamos frente a un contrato de arrendamiento de inmueble de naturaleza comercial, lo que quiere decir que debe analizarse a la luz de las normas del Código de comercio y no del Código Civil, según voces del artículo 1° del mismo C. de Co. que indica que *"Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas"*.

Además, porque el artículo 13 ídem señala que para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos: a) cuando se halle inscrita en el registro mercantil, a) Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y 3) Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio; requisitos que cumple la demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S según se verifica en el Certificado de existencia y representación que se adosó con la demanda.

Aunado a ello el contrato de arrendamiento se considera parte integrante del establecimiento de comercio.

Por ello define la doctrina el contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial como aquel *"contrato en que una parte concede a otro el goce y disfrute de un inmueble con destinación comercial, y ésta a su vez, se obliga a cancelar como contraprestación un precio o renta"*¹.

El precio es uno de los elementos esenciales de este tipo de contratos, de allí se deriva su característica de oneroso, porque si no cambiaría su naturaleza por completo; teniendo plena libertad en materia comercial para establecer el canon de arrendamiento, en este aspecto no hay limitación alguna, dada la libre voluntad de los contratantes en suscribir dicho contrato.

Este tipo de contratos se hacen por largos periodos de tiempo, precisamente porque lo que busca el comerciante o la empresa es poder conseguir una estabilidad en su actividad comercial o mercantil, además si requiere el mejoramiento del inmueble para el ejercicio de la actividad, dicha inversión debe justificarse en el tiempo. Por ello, la ley comercial establece para el arrendatario

¹ Naranjo Ochoa, Fabio. Contrato de arrendamiento, proceso de restitución del inmueble, proceso de regulación de la renta. Ed. Librería jurídica Sánchez R. Ltda, edición 12. Año 2006, pág. 95.

el derecho a la renovación transcurridos los dos años de permanencia en el inmueble, a menos que se encuentre inmerso en alguna de las causales que obliguen a su terminación.

El periodo de dos años se dispuso por el legislador por considerar que es un tiempo suficiente para que el arrendatario no solo logre acreditar su empresa, marca o establecimiento de comercio, sino que pueda verificar las condiciones del mercado y determine la viabilidad de su funcionamiento. De la misma manera, es un término prudencial para probar al arrendador su capacidad de pago del canon de arrendamiento pactado.

El artículo 518 del Código de Comercio, establece entonces 3 causales de terminación del contrato de arrendamiento que resultan taxativas dado el carácter especial de este tipo de contratos donde se protege al arrendatario que como comerciante pretende acreditar su establecimiento o su negocio, y son: el incumplimiento del contrato, la necesidad de ocupación para habitación o establecimiento sustancialmente diferente al que tiene el inquilino, y la necesidad de reconstrucción, reparación o demolición del inmueble.

La mora en el pago de la renta o canon de arrendamiento constituye sin duda un incumplimiento al contrato, y la manifestación que haga el arrendador sobre la falta de pago de parte del arrendatario es una presunción (o hecho negativo expuesto por el demandante que no exige acreditación de su parte) por lo que corresponde al demandado rebatirlo acreditando que efectivamente está al día con los cánones. La carga de la prueba en este caso se revierte al arrendatario que debe demostrar el pago. Así mismo, si se modifica la forma de pago previamente estipulada en el contrato, al tratarse de un contrato consensual las partes pueden modificarlo verbalmente, aunque la carga de probar tal modificación está en quien la asevera.

A su turno, el artículo 384 del Código General del Proceso establece lo siguiente:

"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado 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, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

(...)” (negrilla con intención)

4. LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El artículo 1602 del C. civil prescribe “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”. El contrato por tanto, adquiere su perfección con el cumplimiento de las formalidades legales y está destinado a producir las consecuencias que las partes persiguen con su celebración, teniendo como única cortapisa para el cumplimiento de las obligaciones allí pactadas, la exoneración que de ellas haga el co-contratante como acreedor del otro, o por causas legales o por intervención judicial, última ésta que mediante sentencia declara la nulidad, la rescisión, o la resolución del acto jurídico, según se trate.

Ahora, cuando lo pactado en el contrato resulta ser oscuro o impreciso, requiriendo, por tanto, ser interpretado, ha dicho la doctrina: “*Interpretar un acto jurídico es averiguar el verdadero sentido y el alcance de sus estipulaciones.*

Quienes tienen que pronunciarse sobre un acto jurídico, especialmente los jueces llamados a aplicarlo tienen que comenzar por entenderlo rectamente, lo que con frecuencia resulta difícil debido a la oscuridad, imprecisión, ambigüedad o deficiencia de las cláusulas empleadas por los agentes para expresar su voluntad, y hasta debido a contradicciones entre dichas cláusulas. En estos casos corresponde al intérprete desentrañar el real significado de las declaraciones formuladas y armonizarlas en cuanto ello sea posible².

La autonomía de la voluntad es entonces la que determina las obligaciones que atañe a cada contratante, porque es de ahí que se desprende lo que cada uno quiere y puede realizar en un determinado convenio o convención; y en caso de incumplimiento de alguno de ellos en cuanto a las obligaciones que decidió contraer, faculta al otro para que decida si quiere dar por terminado el contrato con las consecuencias que tal decisión acarrea para ambos.

Si las partes en el contrato, convienen algunas estipulaciones que resulten no ser muy claras, el operador jurídico es el que debe desentrañar el verdadero sentido de la convención.

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

El documento visible en el archivo 1 del expediente digital constituye clara evidencia de la celebración del contrato de arrendamiento, el 10 febrero de 2014, entre CARLOS ARTURO MORENO RESTREPO en su calidad de arrendador y la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S como arrendataria, sobre local N° 2312 ubicado en la Calle 34 N° 43 – 66 de la Subetapa 2 de la IV etapa de ampliación del Centro Comercial San Diego de Medellín y cuyo término de duración se pactó en 5 años.

Dentro de las obligaciones de la arrendataria se acordó que pagaría como canon de arrendamiento por los meses de marzo, abril y mayo la suma de \$9'558.367 más IVA; valor que se incrementaría a partir del 1 de junio de 2014 y cada 1 de los años siguientes en el mismo porcentaje del IPC del año inmediatamente anterior decretado por el DANE, más tres puntos porcentuales más IVA. Dichas sumas serían canceladas en su totalidad y por ningún motivo en pagos parciales.

² Obra cit. Pág. 395

El canon sería pagado de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes calendario, mediante consignación en la cuenta bancaria que indique el arrendador, remitiendo para efectos de verificación, la consignación vía e-mail a carlosamrestrepo@gmail.com. Siendo condición necesaria para el pago, que el arrendador presente a la arrendataria previamente a la fecha de pago, factura de venta con el lleno de los requisitos que establece el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen, reformen o reglamenten.

Se arrió también con la demanda, el otro sí celebrado entre las partes el 1 de junio de 2018, en el cuál acordaron prorrogar el contrato de arrendamiento, estableciendo como término de duración, 5 años contados a partir del 1 de junio de 2018 hasta el 31 de mayo de 2023, modificando así la cláusula cuarta del mismo.

De igual forma acordaron modificar la cláusula sexta del mismo, estableciendo lo siguiente:

"Sexta: Canon: El canon mensual de arrendamiento del inmueble para el periodo comprendido entre el primero (01) de Junio de 2018 y el treinta y uno (31) de Mayo de 2019 corresponderá a la suma de doce millones setecientos setenta y un mil cuatrocientos veintidós pesos m/cte (\$12.771.422.) más el IVA que legalmente corresponda. A este valor se incrementará a partir del primero (01) de Junio de 2019 y cada primero (01) de Junio de los años siguientes en el mismo porcentaje del IPC (índice de precios al consumidor) del año inmediatamente anterior decretado por el DANE más tres (3) puntos porcentuales más el IVA. Dichas sumas serán canceladas en su totalidad y por ningún motivo en o pagos parciales."

Este otro sí, fue suscrito por el señor CARLOS ARTURO MORENO RESTREPO en calidad de arrendador, como apoderado de los señores Luis Fernando Moreno Restrepo, Sergio Alonso Jaramillo Moreno, Gloria Patricia Suaza Ciro, Andrés Santiago Patiño Barrera, Mabel Dahiana Roldan Tabares y Nora Liliana Barrera Moreno, a quienes había cedido su posición contractual, según se desprende de los archivos 2 y 4 del expediente digital.

Ahora bien, según lo expuesto en los hechos y pretensiones de la demanda, la sociedad demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S, se encuentra en mora

en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril de 2022, toda vez que solo ha cancelado los mismos de manera parcial.

Ahora bien, habiéndose surtido la notificación personal de la sociedad demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S, esta no allegó contestación a la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, lo cual en los términos de lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

En esa medida, siendo el pago de los cánones la principal obligación que frente a este tipo de contratos tiene el arrendatario, ante el incumplimiento de la misma, estaban los demandantes en su calidad de arrendadores, legitimados para exigir la restitución del referido bien a través de la acción consagrada en el artículo 384 del C.G.P.

En ese orden de ideas, estando en presencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, cumplido por la demandante e incumplido por la parte demandada, se impone la declaratoria judicial de su terminación, habiendo lugar como consecuencia de ello a ordenar la restitución del bien inmueble objeto del mismo, para lo cual se concederá el término de veinte días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

En efecto, por tratarse de contratos de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas por las partes no se revierten, la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia el futuro y por eso se declarará terminado.

Ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes, la parte demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S será condenada al pago de la suma de \$49'369.360,26 correspondientes a tres meses de canon de arrendamiento, y conforme a lo establecido en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento.

Costas. Como se configura el presupuesto de parte vencida en el proceso, en cabeza de la parte demandada, serán de su cargo las costas del proceso a favor de la parte demandante, de conformidad con lo reglado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del C.G.P., se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta por concepto de agencias en derecho en la respectiva liquidación, lo cual se hace en la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L (\$3´480.000)**; teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, y sin necesidad de más consideraciones, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento, celebrado el 10 de febrero de 2014, entre **CARLOS ARTUTO MORENO RESTREPO** como arrendador y **FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S** como arrendataria, sobre el local comercial numero 2312 (Calle 34 N°43-66) de la subetapa 2 de la IV etapa de ampliación del Centro Comercial San Diego P.H del municipio de Medellín por las razones expuestas en la parte considerativa.

SEGUNDO: En consecuencia, **SE ORDENA** a la sociedad **FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S**, que dentro del término de **veinte (20) días calendario**, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **RESTITUIR** a **LUÍS FERNANDO MORENO RESTREPO, SERGIO ALONSO JARAMILLO MORENO, GLORIA PATRICIA SUAZA CIRO, ANDRÉS SANTIAGO PATIÑO BARRERA Y MABEL DAHIANA ROLDÁN TABARES**, el bien inmueble local comercial numero 2312 (Calle 34 N°43-66) de la sub-etapa 2 de la IV etapa de ampliación del Centro Comercial San Diego del municipio de Medellín, con Matrícula Inmobiliaria N° 001-1023220 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos y se encuentran debidamente identificados en la Escritura Pública N° 3.360 del 6 de noviembre de 2012 de la Notaría 17 de Medellín.

En caso de que no se cumpla con la entrega en el término concedido, por parte del Despacho se procederá a hacer la restitución forzada, para lo cual se comisionará a la autoridad competente.

TERCERO: CONDENAR a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S al pago de la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$49´369.360,26)** a favor de LUÍS FERNANDO MORENO RESTREPO, SERGIO ALONSO JARAMILLO MORENO, GLORIA PATRICIA SUAZA CIRO, ANDRÉS SANTIAGO PATIÑO BARRERA Y MABEL DAHIANA ROLDÁN TABARES correspondientes a tres meses de canon de arrendamiento, conforme a lo establecido en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso.

QUINTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L (\$3´480.000)**; de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 365 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN	
Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. <u>019</u>	
Fijado hoy en la página de la rama judicial https://www.ramajudicial.gov.co/	
Medellín	<u>14 de febrero de 2023</u>
YESSICA ANDREA LASSO PARRA SECRETARIA	

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **16e3c7df00336cab48aa9e194fc00b527b951c4da21674d36c398255e5b215ae**

Documento generado en 13/02/2023 02:06:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>