



RADICADO: 080013153004-2022-00083-00

PROCESO: VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANTES: SALES INMOBILIARIA S.A.

DEMANDADOS: MERCADERIA S.A.S.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA –
VEINTIUNO (21) DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRES (2023). -

ASUNTO A TRATAR:

Procede esta autoridad jurisdiccional a dictar la correspondiente sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado de SALES INMOBILIARIA S.A., contra MERCADERIA S.A.S. hoy MERCADERIA S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL.

ANTECEDENTES:

La Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A., a través de apoderado judicial, solicitan como pretensiones:

Que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se hagan las siguientes declaraciones:

1.- Se dé por terminado el Contrato de Arrendamiento, celebrado entre la sociedad MERCADERIA S.A.S., con domicilio en Tocancipá (Cundinamarca), identificada con el NIT No. 900.882.422-3, representada legalmente por su gerente señor GERMAN DARIO RESTREPO, identificado con la C.C. No.70554238o quien haga sus veces, en calidad de ARRENDATARIO, sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 51B No. 80-99 LOC 2, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla.

2.- Se ordene a los demandados a restituir el bien inmueble que se describe a continuación y que fue dado a los demandados en arrendamiento por la Sociedad demandante.

El bien a restituir del Contrato de Arrendamiento Comercial es: CARRERA 51B # 80-99 LOC 2, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla, cuyas MEDIDAS Y LINDEROS GENERALES son: NORTE, 27.00 MTS, LINDA CON LA CITADA KRA. 51B EN MEDIO; SUR, 27.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE PARRISH Y CIA. S.A.; ESTE. 40.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE WILLIAM ELIAS A.; OESTE, 40.00 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAUL CERTAIN. MEDIDAS Y LINDEROS INDIVIDUALES DEL LOCAL 2:

- Norte: Linda con la carrera 51B
- Sur: Linda con predio vecino
- Oriente: Linda con local No 1 del mismo predio
- Occidente: Linda con el Local No 3 del mismo predio.
- Nadir: Linda con Cimientos
- Cenit: linda con Azotea

3.- Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

4.- Que se condene en costas a los demandados.

LA DEMANDA SE FUNDA EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

Que, mediante documento privado otorgado con las formalidades legales, el día Once (11) de Marzo de 2009, la sociedad SALES INMOBILIARIA S.A., suscribió contrato de arrendamiento con los señores MERCADERIA S.A.S., sociedad con domicilio en Tocancipá (Cundinamarca), identificada con el NIT No. 900.882.422-3, representada legalmente por su gerente señor GERMAN DARIO RESTREPO, identificado con la C.C. No.70554238 o quien haga sus veces, en calidad de ARRENDATARIO, sobre el inmueble ubicado en la 51B CALLE 80-99 LOC 2, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla, destinado exclusivamente para el funcionamiento de un establecimiento mercantil para la comercialización de su objeto actividades de expedido y/o almacenaje de alimentos, cafetería, venta y preparación de productos de panadería, carnicerías, centros deportivos, gimnasios y operación de cajeros automáticos, venta de bienes o servicios al por menor y con atención al público.

Que, el término inicial del contrato se pactó por diez (10) años contados a partir de la firma, es decir el 24 de septiembre de 2020, estableciéndose un canon inicialmente, en la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$8.500.000.00), más IVA, incrementados para cada prorroga, pactados en una proporción igual al INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC) decretado por el DANE del año inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento, tal y como lo establece la Cláusula Cuarta, numeral 4,5 del contrato.

Que, la renta actual es la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M.L (\$8.637.700), pagaderos por anticipado dentro de los veinte (20) primeros días de cada mensualidad, tal y como consta en la Cláusula Cuarta, numeral 4,2 del contrato.

Que, la sociedad demandada MERCADERIAS S.A.S., ha venido ocupando el mencionado inmueble para establecimiento de comercio desde el inicio del contrato y hasta la actualidad y que pese a que dicha compañía se encuentra inmersa en un proceso de insolvencia, Ley 1116 de 2006, la misma ley señala en su artículo 22 párrafo: El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización.

Que, no obstante al estar obligada la arrendataria a cancelar los cánones de arrendamiento causados con posterioridad a la admisión del proceso de reorganización empresarias (Ley 1116 de 2006) , la parte arrendataria incumplió su obligación principal, cual es pagar el canon de arrendamiento del contrato, en la fecha convenida, pues incurrió en mora a la fecha de presentación de esta demanda con los cánones más el IVA respectivo de los siguientes periodos: FEBRERO Y MARZO de 2022, por lo tanto le adeudan a la Sociedad SALES INMOBILIARIA S.A., hasta la fecha de presentación de esta demanda la suma de VEINTE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTISEIS M.L (\$20.557.726.00) y que me permito detallar a continuación:

- La suma OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M.L. (\$8.637.700.00), más IVA correspondiente al 19% del valor del canon, es decir la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS M.L. (\$1.641.163.00), para un total de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M.L. (\$10.278.863.00), correspondiente al mes de FEBRERO DE 2022

- La suma OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M.L. (\$8.637. 700.00), más IVA correspondiente al 19% del valor del canon, es decir la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS M.L. (\$1.641.163.00), para un total de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M.L. (\$10.278.863,00), correspondiente al mes de MARZO DE 2022

Que, pese a los múltiples requerimientos privados que se han efectuado a los demandados, estos no han cancelado los cánones adeudados, ni han hecho entrega del bien inmueble dado en arriendo, por lo cual, la causal invocada para iniciar este proceso es la mora en el pago de los cánones que adeuda el demandado por el Contrato de Arrendamiento el cual suma VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.L (\$ 24.463.694.00).

SÍNTESIS PROCESAL

El despacho admitió la demanda mediante auto de fecha 04 de mayo de 2022, notificándose del mismo a la parte demandada, el 17 de agosto de 2022, en la forma dispuesta por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, al correo liquidadormercaderia@gmail.com, correo electrónico para notificaciones judiciales establecido en el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, sin que haya contestado, presentado recurso, excepciones, o nulidad alguna.

Por tanto, procede dictar sentencia de restitución según lo dispuesto en el numeral 3º. Del artículo 384 del C. G. del P.

PRESUPUESTOS PROCESALES

En cuanto a los requisitos necesarios para la correcta iniciación y desarrollo de la relación jurídico procesal, no hay reparo alguno que hacer. En efecto, tanto el demandante como el demandado tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, el Juzgado tiene jurisdicción y competencia para conocer de las pretensiones contenidas en el escrito genitor del proceso, la demanda está en forma y existe legitimación activa y pasiva en los extremos de la relación procesal. No observándose causal de nulidad alguna que invalide lo actuado, es del caso desatar la Litis, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

En primera instancia se tiene que en este asunto cuando no se presente oposición en el término del traslado de la demanda, como en el caso de auto, se proferirá sentencia ordenando restitución conforme se señala en el numeral 3º del art. 384 C. G. del P., el cual indica:

“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” (subrayado por el despacho).

Entrando al estudio de las pretensiones del actor, vemos que los hechos en que se fundamentan tienen como finalidad la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito el 24 de septiembre de 2020, con la Sociedad demandada MARACDERIA SAS, en el cual se estipuló conceder el uso, el goce y la tenencia, a título de arrendamiento de un bien inmueble con área privada de 228m2, ubicado en la carrera 51B No.80-99 local No.2 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.040-74865, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Si bien, en el hecho 1º. De la demanda, dice que el contrato se celebró el 11 de marzo de 2009, revisado el contrato se aprecia que este fue suscrito el 24 de septiembre de 2020, y se autenticaron las firmas el 05 de octubre de 2020, acorde con el hecho 2º. De la demanda y acorde con el hecho 8º. En el sentido que los meses de mora son febrero y marzo de 2022, es decir, dentro del termino del contrato que inició el 24 de septiembre de 2020.

Prevé el Art. 1602 del C. C., que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales.

Dentro del plenario se encuentra probada la relación contractual que vincula a demandante y demandados, relativo al bien inmueble que se precisa en la demanda, el cual no fue tachado de falso por la parte demandada en su oportunidad, por lo que da fe contra la misma.

Se cimienta la restitución en el hecho de que el arrendatario, incumplió el contrato por haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero y marzo del año 2022, encontrándose en mora de pagar los mencionados cánones, más las mensualidades que se sigan causando en el contrato, hasta la cancelación total de la obligación.

Ciertamente, pagar el precio es la obligación esencial del contrato y debe ser cubierto en el término convenido con la sociedad MERCADERIA S.A.S., y en la forma estipulada.

En este caso, la parte demandante, ha acreditado la existencia del vínculo contractual, ya que como se dijo en líneas anteriores ha aportado la prueba documental de la celebración del contrato de arrendamiento de un bien inmueble con área privada de 228m2, ubicado en la carrera 51B No.80-99 local No.2 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.040-74865, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, con la parte demandada. Por lo que la obligación principal del arrendatario sería el pago del canon mensual, ya que con el contrato prueba la existencia de esta obligación. -

Ahora, el no cumplimiento de la obligación dentro del término estipulado por parte de los arrendatarios equivale a constituirse en mora. La mora o falta de pago, es una de las causales de terminación del contrato de arriendo, la cual es un hecho negativo que está exento de prueba para quien hace tal observación, por lo que la contraparte si quiere exonerarse de dicha afirmación debe acompañar prueba de haber hecho el respectivo pago en tiempo.

En el sub-lite, como quiera que la demandada no desvirtúa la mora alegada por el actor, resulta viable la terminación del contrato y la restitución consecuencial del bien inmueble dado en arriendo al arrendatario. –

En cuanto a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el art. 366 del C.G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1º inciso b, del artículo 5º del acuerdo PSAA16-10554 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura.

Ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, el proceso será remitido al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad, en seguimiento a lo establecido en pronunciamiento del Tribunal Superior de Barranquilla para esta clase de procesos,

mediante Auto de fecha julio ocho (8) de 2014, Expediente: 08001-31.03.010.1995-12988-02, Ref. 38262 Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO.

“Lo anterior para relieves, que en principio el estado procesal en que se encuentra el expediente, no encuadra de manera perfecta en ninguno de los presupuestos que imponen o liberan de competencia al juez de ejecución, siendo comprensible que el Juzgado 10° Civil del Circuito haya interpretado, por vía de descarte (previa diferenciación entre sentencia declarativa y meramente declarativa) que al no ser una sentencia meramente declarativa o una declarativa que niega la totalidad de las pretensiones (asuntos que la ley expuso taxativamente como de no competencia de los jueces de ejecución), sino una que impone una obligación de hacer (tal, la restitución del bien inmueble Identificado con matrícula Inmobiliaria No. 040-55229, en contra de Gladys Villadiego Domínguez y el Banco Ganadero hoy BBVA Colombia S.A. y a favor del interviniente Arturo Fernández Renowitzky), su conocimiento le corresponde a quien hoy suscita el conflicto.

A lo anterior se aúna, que el Acuerdo No. PSAA13-9959 de julio 18 de 2013, emanante de la misma Colegiatura, adoptó como políticas en materia de descongestión, entre otras, el fortalecimiento de la, creación de jueces de ejecución de sentencias en el área civil. Quiérase decir con ello, que, en aras de disminuir la carga de los jueces de conocimiento, resultaba lógico que después de desatarse la instancia por éste último, previo decreto y práctica de pruebas y alegatos de conclusión, sea él de ejecución, el que vele por el cumplimiento de la orden contentiva de la obligación, de hacer. –

Es de manifestar, que el presente asunto no se encuentra frente a la aplicación del artículo 335 del Código de Procedimiento Civil sino en su lugar, del artículo 337 del mismo estatuto, pues se trata de la materialización de una sentencia judicial, en este caso; la proferida por el Juzgado Décimo Civil de Circuito de Barranquilla; debiendo entonces proceder a dicha materialización, el juez de ejecución civil.

Ello es motivo para avalar la decisión del Juez 10° Civil del Circuito, no siendo de recibo que el de ejecución exponga como razón de devolución el no existir proceso ejecutivo a continuación del 'ordinario', cuando de la normatividad aplicable al caso se desprende que éste no es el único presupuesto para la remisión del informativo.

Sin más consideraciones, se ordenará entonces el envío del expediente al Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin que continúe conociendo de la materialización de la orden dictada en la sentencia de noviembre, 23 de 2011.

También en seguimiento, a lo establecido en pronunciamiento de este mismo Tribunal en Auto de fecha septiembre veintiocho (28) de 2018, Expediente: No. 08-001-31-03-004-2016-00200-01 PROCESO VERBAL No. 41.566 \ de JAVIER DAVID MEDINA HERRERA CONTRA: ORLANDO JOSE ANGULO CEBALLOS\ Ref. Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. CATALINA RAMÍREZ VILLANUEVA

“Entonces, en el presente proceso al analizar el contenido de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el 13 de Septiembre de 2017, se observa que fueron acogidas las pretensiones del demandante y se ordenó al demandado entregar el bien materia de la tradición, lo que significa que nos encontramos frente a una sentencia declarativa de condena, que reviste una peculiaridad especial al momento de su cumplimiento, como quiera que debe ejecutarse la orden en ella contenida, esta es la de entregar el bien al respectivo propietario.

Este orden de ideas, permite establecer que en tratándose de una sentencia declarativa de condena en la que es necesaria la ejecución de la providencia, que es igual a hacer efectiva la entrega del bien inmueble, se enmarca en la circunstancia descrita en el inciso 1° del artículo 8 del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, que en punto con la distribución de asuntos a los Juzgados de Ejecución civiles señala:

"A los Jueces de Ejecución Civil se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, inclusive la que se adelanten con ocasión de sentencias declarativas".

De la norma en cita se infiere con mediana claridad que una vez proferida la sentencia declarativa de condena, el Juez competente para conocer y hacer efectiva la entrega del bien inmueble a favor del demandante es el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito.

Ahora bien, uno de los argumentos planteados por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, responde a que el JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia comisionó a la Alcaldía del Distrito de Barranquilla para la práctica de la diligencia de entrega del bien y que en el expediente se evidencia que los despachos comisorios ya fueron retirados, razón por la que no existe actuación por adelantar.

Frente a tal argumento, cabe indicar que si bien en la sentencia el Juez de conocimiento comisionó a la Entidad pública antes señalada, y que Obra en el expediente la prueba de que los despachos comisorios ya fueron retirados (fl. 29-30), no existe evidencia acerca de que tal diligencia ya haya sido practicada, por lo que al ser una actuación pendiente y necesaria para la ejecución de la providencia, es claro que la competencia en el presente proceso si radica en cabeza del Juez de Ejecución tal como lo señala la norma antes citada.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que al momento de practicar la diligencia de entrega del bien inmueble deben observarse por parte del Juez las reglas contenidas en el artículo 308 del C.G.P., de igual manera, pueden surgir diversas situaciones que conlleven a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 del mismo estatuto procesal, que implican en algunas circunstancias pronunciamientos por parte del Juez de Ejecución, lo que demuestra que si existen y pueden surgir actuaciones por adelantar, contrario a lo señalado por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.

Así las cosas, es palmario que se equivocó la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN, a plantear que el presente proceso no se encontraba enlistado en aquellos señalados por el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, pues a consideración de esta Funcionaria no tuvo en cuenta que en el caso sub-examine, estamos frente a la ejecución de una sentencia de carácter declarativo revestida de la peculiaridad de condena."

Esta sentencia se notificará por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 24 de septiembre de 2020, entre SALES INMOBILIARIA S.A, como arrendadores, y MERCADERIA S.A.S. hoy MERCADERIA S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL, como arrendatarios.
2. Ordenar a la demandada MERCADERIA S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL, restituir al demandante SALES INMOBILIARIA S.A, el bien inmueble de un bien inmueble con área privada de 228 m2, ubicado en la carrera 51B No.80-99 local No.2 en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.040-74865, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Condénese en costas a la parte demandada. Señálense las agencias en derecho en la suma de Seis Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (6 S.M.L.M.V.), e inclúyanse en la liquidación de costas.

4. Una vez ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, remítase el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin de que sea esta entidad quien continúe conociendo del mismo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Javier Velasquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Barranquilla - Atlantico

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: **3edcdd9aaf0bb8648e8f7d508de4bd82068d659d3513ba5fd35124fe8c473033**

Documento generado en 21/04/2023 08:50:08 AM

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