

RAD. 47.001.31.53.001.2022.00095.00



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, Veintisiete (27) de Junio de Dos Mil Veintitrés
(2023)

Demandante: Reinaldo Díaz Plata

Demandado: Mercadería S.A.S.

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por Reinaldo Díaz Plata en contra de Mercadería S.A.S, atendiendo lo reglado en el artículo 278 numeral 2 del C.G.P.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

El precitado demandante instauró la presente demanda con el propósito de que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado el 8 de junio de 2020, contra el demandado como arrendatario por el incumplimiento de pago en los cánones de arrendamiento desde abril y mayo de 2021, y la cancelación del servicio de energía a la empresa AIR-E, y como consecuencia de ello, se condene al demandado a restituir el bien inmueble ubicado en la calle 30 # 21 – 22 Barrio Primero de Mayo de la ciudad de Santa Marta, e identificado con matrículas inmobiliarias números 080-54129 y 080-81812 y se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble. Así mismo, pidió que no se escuchara al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignara el valor de los cánones adeudados, y los que se llegaran a causar hacia el futuro, mientras permanezcan en el bien, así como lo relativo a los demás rubros estipulados en el contrato de arrendamiento de local comercial, debiendo aportar las correspondientes constancias. La anterior pretensión se soporta en los siguientes hechos:

Manifiesta que mediante documento privado del 8 de junio de 2020 celebró un contrato de arrendamiento con el demandado MERCADERÍA SAS, como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la Calle 30 # 21 – 22 Barrio Primero de Mayo de la ciudad de Santa Marta, e identificado con matrículas inmobiliarias números 080-54129 y 080-81812, el cual se celebró por 10 años a partir de 8 de junio de 2020.

Agrega que desde el inicio del contrato se dio incumplimiento de las cláusulas pactadas en éste hasta el mes de abril de 2021, que la arrendataria suspendió el pago de los cánones de arrendamiento. No obstante, indicó que el 17 de junio de 2021 suscribieron acta de conciliación donde se acordó diferir los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio, y agosto de 2021 en 12 cuotas iguales, los que serían pagaderos a partir de septiembre de 2021.

Añadió que, en el contrato se estipuló el pago del consumo de energía a la empresa AIR-E, y que dejó de cancelar el pago de las facturas que a continuación se discriminan:

- Facturación mes de enero de 2022 por valor de \$3.799.460 de pesos.
- Facturación mes de febrero de 2022 por valor de \$4.734.390 de pesos.
- Facturación mes de marzo de 2022 por valor de \$2.074.080 de pesos.

Agrega que, el locatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, previstos en el artículo 2035 del Código Civil, de manera que incurrió en ella por el retardo de pago.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 2 de agosto de 2022, y se ordenó correr traslado al demandado por el término de 20 días, reconoció personería jurídica a la apoderada de la parte demandante y se fijó caución para pronunciamiento de las medidas cautelares.

Por auto de 15 de septiembre de 2022, se requirió al extremo activo para que culminara con el trámite de notificación, so pena

de que se configurara el desistimiento tácito. Sin embargo, el demandante allegó constancia de notificación de la demanda al extremo pasivo al email liquidadormercaderia@gmail.com, el cual fue debidamente recibido el 6 de octubre de 2022 (archivo 29), es decir, mientras el proceso se encontraba al despacho a fin de darle trámite a la solicitud presentada por el liquidador; sin embargo, nada dijo respecto del pago de la caución.

CONSIDERACIONES

El presente proceso verbal, una vez notificado a la parte accionada esta guardó silencio, y las pruebas que solicitara la parte demandante con la demanda, son pruebas de carácter documental, de tal manera que notificado el demandado, no hay lugar a abrir periodo probatorio, con finalidad distinta a tener como pruebas los documentales aportados, lo que equivale a voces del numeral 2o del artículo 278 que no hay lugar a practicar pruebas, y por ello de conformidad con la inflexión verbal utilizada por la norma: “**deberá**”, no le queda otra opción a esta funcionaria que dictar sentencia de manera anticipada, es decir, sin el auto que se hace alusión en este párrafo, y sin traslado para alegar, a lo que procederemos previa las siguientes precisiones:

El debate propuesto en este proceso, parte de un contrato de arrendamiento celebrado entre los sujetos procesales de la presente litis, y se alega la existencia de causales de terminación unilateral del contrato por la parte arrendadora, consistente en: El Incumplimiento reiterado de las obligaciones a cargo del arrendatario.

Para pronunciarnos frente a la pretensión, es necesario tener en cuenta consideraciones previas, sobre los siguientes aspectos:

- El Contrato: considerado por la Jurisprudencia y la doctrina, como aquel despliegue de autonomía privada bilateral, por el cual se crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones a favor de uno de los sujetos intervinientes o de ambos, es el instrumento por excelencia con que cuentan las coasociados para disponer de sus propios intereses, dirigido a concatenar materialmente hechos y conductas de las partes en dirección al fin propuesto; que recibe

reconocimiento jurídico en la medida en que cumpla con una función económico social prevista en la ley.

Y ese reconocimiento jurídico a las relaciones jurídico patrimoniales en juego en la relación contractual, es de tal naturaleza, que una vez surge a la vida jurídica válidamente adquiere una fuerza vinculante para mantener inalterables las mismas, tal que la legislación contractual lo consagra como fuente de obligaciones, no siendo esta la única labor, sino que además “puede” marcar la forma como ha de cumplirse en la práctica y lo coloca al lado del derecho positivo artículo 1602 del C.C.. Señala el tratadista Gabriel Escobar Sannin, en su obra “Negociaciones Civiles y Comerciales” que de esta norma se deducen entre otra la siguiente consecuencia: La obligatoriedad de las reglas fijadas en el contrato, cobijan tanto a las partes como al Juez, quien no puede cambiar o desconocer su contenido, ni aplicar leyes que no se encontraban vigentes al momento de la celebración del mismo; los contratos deben cumplirse de buena fe artículo 1603 del C.C. y 871 del C.Co..

Ese acuerdo de voluntades es el punto generatriz de la relación contractual y la principal manifestación de la fuerza vinculante del mismo, estriba en el hecho de que las conductas de quienes intervinieron en él deben estar irrestrictamente encaminadas a hacer efectivas todas las obligaciones generadas por ese lazo jurídico. Al momento de analizar en un caso determinado, si las partes adaptaron su comportamiento al cumplimiento de lo bilateralmente acordado, surge como instrumento eficaz de interpretación no solo del contrato mismo, sino también el de las disposiciones legales sobre contratación, los principios o máximas que rigen a los contratos y que en últimas llenarán los vacíos que se presenten en la regulación y legislación contractual.

- En cuanto al establecimiento de comercio, para nuestro ordenamiento², se trata de una unidad que agrupa un conjunto de elementos con el que inicialmente, el comerciante, y ahora el empresario, desarrolla su actividad, su naturaleza jurídica es la de ser un bien mueble. Dentro de esa unidad se incluye el contrato de arrendamiento.
- A lo que al pago se refiere, es el modo normal de extinguirse una obligación, que puede consistir en un acto jurídico o en un negocio jurídico según la forma como deba cumplirse, el

artículo 1626 del C.C., que lo define como sinónimo de ejecución de la prestación.

Para que el pago tenga la virtualidad de extinguir la obligación y pueda predicarse el cumplimiento del deudor, es necesario que se cumplan ciertos requisitos, relacionados con: 1. A quién debe hacerse el pago, 2. Por quién debe hacerse el pago; 3. Dónde debe hacerse el pago; 4. Cuándo debe hacerse el pago; 5. Cómo y con qué debe hacerse el pago arts 1630 a 1634 del C.C. En el caso que nos ocupa se cuestiona la validez del pago relacionado con los numerales cuarto y quinto, pues la causal que se ha esgrimido para solicitar la terminación del contrato es la mora del deudor de la obligación de pagar el canon de arrendamiento y de los servicios públicos.

Volviendo a la figura del contrato, es a ella a la que debemos remitirnos, cuando surgen conflictos en la ejecución del contrato o, como en este caso, cuando se pretende ponerle fin al mismo; y en caso de duda, si entraremos a revisar la legislación aplicable al mismo, pero en forma supletiva, que en primer lugar ha de ser la mercantil, por serle aplicable en consideración al numeral 4° del artículo 20 del C. de Co., pero sino tiene disposición particular, recurriremos al ordenamiento general, por expresa remisión del artículo 820 del C. de Co. Por tanto, entraremos a examinar el contrato, a la luz de las causales esgrimidas para solicitar la declaratoria de terminación, como sigue:

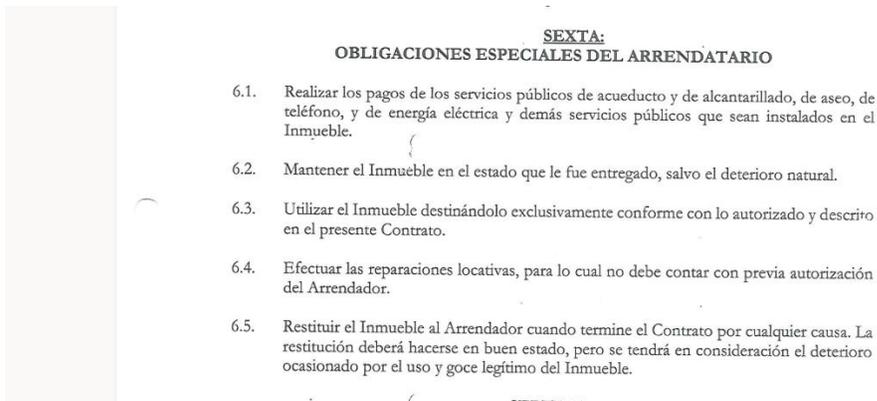
Es necesario señalar que es un punto pacífico la existencia del contrato de arrendamiento, del establecimiento de comercio y el inmueble donde funciona, fundamento de las pretensiones, el cual se demuestra no solo con el documento citado suscrito por las partes y el reconocimiento de las firmas ante notario¹, tal como obra en el proceso.

Por tanto, entraremos a examinar el contrato, a la luz de las causales esgrimidas para solicitar la declaratoria de terminación, que básicamente es el incumplimiento de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, concretamente el de energía eléctrica. Frente al primero así lo asegura en el hecho cuarto del escrito de demanda, pero en el siguiente, hace mención de un acuerdo de pago, señalando término fijado en el mismo, y momento en que iniciaba, pero sin señalar si a ese acuerdo, se le había dado cumplimiento o no. De tal manera que lo que tenemos es una obligación de dar unidades dinerarias, que fue

¹ Archivo # 8 expediente digital

sustituida por otra, a la cual se le había cambiado el contenido del nexa. Entendiendo éste como las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se ha de desplegar el comportamiento objeto de la obligación. Lo que equivale a una novación que es una forma de extinguir las obligaciones, por lo que, en esas circunstancias, independientemente si se cumplió o no con ese acuerdo, no es dable dar por terminado el contrato por el no pago de los cánones.

Ahora en cuanto a la segunda causal, el pago del servicio público, esta fue incluida en la cláusula sexta, tal como se observa en la imagen de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.



En este caso la parte demandante ha afirmado que no ha cumplido, ello nos sitúa ante una negación indefinida, las que de conformidad con lo señalado en el inciso 4° del artículo 167 del C.G. del P., no requieren pruebas, como un reconocimiento, de lo que impone la lógica.

Ello obliga a la parte demandada a probar que sí cumple. Por eso es necesario que se pronuncie en la contestación, pero el inciso 2° del artículo 384 del C.P.C., impone como carga al extremo pasivo, acreditar el pago que se alega se adeuda, o en su defecto consignarlo, si se alega que no los debe o no tiene por qué pagarlos.

Por tanto, ante la negación indefinida, que no se ha cumplido con el pago de canon de arrendamiento, y las cuotas de administración, no fue desvirtuada, y por tanto se mantiene, pero es que además al no ser escuchado equivale a no oponerse, circunstancia que en el inciso 3° del artículo que regula el trámite de la restitución para bienes arrendados, apareja la necesidad de dictar sentencia de lanzamiento, estando acreditado el contrato de arrendamiento, a menos que a criterio del juez deba decretarse alguna prueba, lo que no sucede en el presente caso, y por ello

dará lugar a acceder a las pretensiones de terminación del contrato, pero no sucederá lo mismo frente a las solicitudes de condena, distintas a la de costas, porque ellas no son consecuencias de la terminación y deberán ser negadas, pues deben ventilarse en un proceso con fines de ejecución.

Con fundamento en lo señalado en párrafos precedentes, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero celebrado entre REINALDO DÍAZ PLATA y MERCADERÍA S.A.S.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a MERCADERÍA S.A.S. que dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, proceda a restituir a REINALDO DÍAZ PLATA el siguiente bien: Inmueble ubicado en la Calle 30 # 21 – 22 Barrio Primero de Mayo de la ciudad de Santa Marta, e identificado con matrículas inmobiliarias números 080-54129 y 080-81812.

TERCERO: Condénese en costas al demandado, las cuales deberán ser tasadas por Secretaría. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$4.962.979.77 de acuerdo a lo establecido en el artículo quinto numeral 1 del Acuerdo N° PSAA16 - 10554 del 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Se niegan las pretensiones de los numerales 4o a 8o del acápite de pretensiones de la demanda, por las razones expuesta en la parte motiva de la decisión.

Notifíquese y Cúmplase

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: **ab0b5808caf3e26a3d6c2f2c025c68b36c7896dc61a74d54332c5f999e66a795**

Documento generado en 27/06/2023 10:03:13 PM

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