

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado –local comercial–, instaurada a través de apoderada judicial, por la señora MARÍA DORA MEJÍA ZULUAGA, identificada con C.C. No. 24.864.252 en calidad de arrendadora frente a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S., sociedad identificada con el NIT. 830.101.778-6, en calidad de arrendataria, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende la demandante se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre la demandante, en calidad de arrendadora y la sociedad demandada, en calidad de arrendataria, sobre el bien inmueble “Local Comercial No. 208 que hace parte del Centro Comercial Cable Plaza, ubicado en la Avenida Santander No. 65-11 de la ciudad de Manizales”, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento; que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble; que en consecuencia se ordene a la demandada restituir el inmueble a la arrendadora dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y que si el inmueble no es restituido dentro del término fijado por el Despacho se realice diligencia de entrega.

El contrato de arrendamiento entre las partes se celebró desde el día 2 de septiembre del año 2012, por el término de doce (12) meses, a partir de la misma fecha.

En dicho local funciona el establecimiento de comercio denominado “PRESTO MZL CABLE PLAZA”, registrado en la Cámara de Comercio de Manizales como de propiedad de la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S.

El canon pactado entre las partes fue de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS MCTE (\$2.100.000), para ser cancelados por anticipado los primeros cinco (5) días de cada mes de manera personal a la arrendadora.

Dicho canon de arrendamiento tuvo modificaciones, principalmente por la pandemia del COVID-19 época en la que se acordó una disminución en el canon de arrendamiento, modificando el mismo en la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS PESOS MCTE (\$2.443.082) más IVA, hasta el 31 de julio de 2022, y a partir del 1 de agosto de 2022, quedando en DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$2.920.490) más IVA.

Conforme a la demanda el arrendatario incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de junio de 2022.

Como prueba de la relación contractual fueron allegadas dos (2) declaraciones extrajudiciales de las señoras las señoras MARIA DORA MEJIA DE ZULUAGA con C.C. 24.864.252 y MARIA DEL PILAR ZULUAGA MEJIA con C.C. 30.279.919, así como el documento suscrito entre las partes denominado “Otro sí al contrato de arrendamiento del Local 208 del Edificio Centro Comercial Cable Plaza en la Ciudad de Manizales”

La demanda fue admitida por auto del 4 de octubre de 2022 proveído en el que se ordenó la notificación a la demandada, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de diez (10) días; y se advirtió sobre la obligación de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados para ser oída en el proceso.

La demandada sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S. fue notificada personalmente el día 6 de octubre de 2022, notificación realizada por intermedio de la empresa de correos SERVIENTREGA, a través de mensaje de datos, remitido al correo de notificación judicial de la parte demandada impuestos@frayco.com.co recibido el mismo día de su envío conforme al archivo PDF número 5 del expediente.

La sociedad demandada no contestó la demanda ni dio cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignaron oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso conforme lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Con vista en lo expuesto, procede el Despacho a proferir el correspondiente fallo.

CONSIDERACIONES

1- Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2. *Legitimación en la Causa*

Para que las pretensiones de una demanda puedan ser acogidas en la sentencia se exige entre otros requisitos, que se hagan valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama, y frente a la persona respecto de la cual ese

derecho puede ser reclamado, es decir que sólo está legitimado en la causa por activa el titular del derecho que se reclama, y por pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la demandante señora MARÍA DORA MEJÍA ZULUAGA quien entregó en arrendamiento a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. – FRAYCO S.A.S., el local comercial objeto de restitución; por su parte la demandada está legitimada por pasiva por ser quien recibió el bien objeto del contrato comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento.

3- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

3.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repute válido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para lo que fue arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato, así como los demás conceptos a los que se obligue en el contrato como servicios públicos domiciliarios y/o cuotas de administración. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

3.2 Arrendamiento de Local Comercial.

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

3.3 Del proceso de Restitución.

Establece el artículo 384 del CGP: “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. /.../

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

/.../.

3. Pruebas

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acredita con la declaración extrajudiciales de la señora MARIA DEL PILAR ZULUAGA MEJIA Auto notificado por estado No. 197 del 9 de diciembre de 2022

con C.C. 30.279.919, así como el documento suscrito entre las partes denominado “Otro sí al contrato de arrendamiento del Local 208 del Edificio Centro Comercial Cable Plaza en la Ciudad de Manizales”

4. El Caso en Estudio.

Se solicita en la demanda se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre la demandante, en calidad de arrendadora y la sociedad demandada, en calidad de arrendataria, sobre el bien inmueble “Local Comercial No. 208 que hace parte del Centro Comercial Cable Plaza, ubicado en la Avenida Santander No. 65-11 de la ciudad de Manizales”, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento; que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble; que en consecuencia se ordene a la demandada restituir el inmueble a la arrendadora dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y que si el inmueble no es restituido dentro del término fijado por el Despacho se realice diligencia de entrega.

A la fecha de presentación de la demanda, la parte demandada se encontraba en mora en el pago de la renta desde el mes de junio de 2022.

Como quedó indicado, la parte demandada fue notificado personalmente el día 6 de octubre de 2022, notificación realizada por intermedio de la empresa de correos SERVIENTREGA, a través de mensaje de datos, remitido al correo de notificación judicial de la parte demandada impuestos@frayco.com.co recibido el mismo día de su envío conforme al archivo PDF número 5 del expediente, conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

La sociedad demandada no contestó la demanda ni dio cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio de la demanda presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignó oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso por lo que su intervención no será oída en el proceso de acuerdo al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Así las cosas, es forzoso concluir que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que es procedente ordenar la restitución del local objeto de arrendamiento, restitución que se hará a favor de la arrendadora MARÍA DORA MEJÍA ZULUAGA, tal y como lo establece el artículo 384 numeral 3. del CGP.

Para el cumplimiento de lo aquí ordenado se concederá un término de treinta (30) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Se comisionará al señor Alcalde del Municipio de Manizales, para que en el evento que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido, se realice la diligencia de entrega del local a la parte demandante.

Finalmente se condenará en costas a los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA YANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, tal y como lo prevé el artículo 365 num.1. de la codificación en cita, las cuales se liquidarán por secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 2 de septiembre de 2012 entre la señora MARÍA DORA MEJÍA ZULUAGA, identificada con C.C. No. 24.864.252, en calidad de arrendadora y la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S., identificada con el NIT. 830.101.778-6, en calidad de arrendataria; sobre el bien inmueble “ubicado Local Comercial No. 208 que hace parte del Centro Comercial Cable Plaza, ubicado en la Avenida Santander nro. 65-11 de la ciudad de Manizales”, cuyos linderos aparecen descritos en el hecho tercero de la demanda, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Ordenar a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S., identificada con el NIT. 830.101.778-6 restituir a favor de MARÍA DORA MEJÍA ZULUAGA, identificada con C.C. No. 24.864.252, dentro de un término máximo de 30 días, el local comercial ubicado Local Comercial No. 208 que hace parte del Centro Comercial Cable Plaza, ubicado en la Avenida Santander nro. 65-11 de la ciudad de Manizales

TERCERO: Comisionar desde ya al señor Alcalde del Municipio de Manizales para la práctica de la diligencie de entrega, en caso que la demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar a la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. –FRAYCO S.A.S., identificada con el NIT. 830.101.778-6, a favor de la demandada, de las costas generadas por este proceso, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuna, como agencias en derecho se fija la suma de en costas al demandado CARLOS ALBERTO JARAMILLO, las que se liquidarán por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ

JUEZ

Firmado Por:

Beatriz Elena Otalvaro Sanchez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 004

Manizales - Caldas

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: **0d630da9acc083728d62ce54b4cab125c2d4eb584ec66a0e9f62e95693582980**

Documento generado en 07/12/2022 05:27:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>