

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 16 de septiembre de 2021

Radicado No. 2017-00264

I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 03 de septiembre del hogaño y conforme a lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia escrita dentro del proceso de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

MASA DE LA QUIEBRA DE INDUSTRIAS ANCON LTDA., demandó a **OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS** y **LOGINCOL S.A.S.**, para que mediante proceso verbal de restitución de inmueble arrendado se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí en litigio el día 22 de octubre de 2015, sobre los inmuebles denominados “SANTA MARÍA y “PURINA”, ubicados en la vereda Rozo del Municipio de Cota (Cundinamarca), identificados con los folios de

matrícula inmobiliaria No. 50N-228756 y 50N-13428, respectivamente, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, se decreta la restitución de los inmuebles a cargo del arrendatario, junto con los arrendamientos adeudados desde el 1° de noviembre de 2015 y costas judiciales.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1. Manifiesta que en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá cursa proceso de quiebra de ANDINA DE CONSTRUCCIONES ANCON LTDA., donde fue nombrado como síndico el señor Jorge Luis Amaya Jiménez.

2. Señala que la sociedad ANDINA DE CONSTRUCCIONES ANCON LTDA EN LIQUIDACION es propietaria de los inmuebles “SANTA MARÍA y “PURINA”, los cuales fueron arrendados a las sociedades OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS y LOGINCOL S.A.S., por parte de la señora NANCY ESCAMILLA, quien era la síndica de la sociedad demandante al momento de la celebración del contrato materia de la presente acción.

3. Reseña que el contrato se celebró por el término de 48 meses contados a partir del día 01 de noviembre de 2015 con un canon mensual de \$ 11.000.000, que debían ser cancelados dentro de los cinco días de cada mes; lo cual incumplió la parte arrendataria, puesto que no han cancelado ni un solo mes de arriendo.

4. Termina diciendo que el valor el canon de arrendamiento se haría efectivo en su totalidad siempre y cuando la sociedad demandante entregara la

totalidad del bien, con la condición que mientras ello ocurría, se cancelaría la suma de \$ 8.000.000.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 01 de junio de 2017, ordenándose entre otras cosas, notificar la existencia del proceso a las sociedades demandadas en los términos de los artículos 290 y 291 del CGP.

Posteriormente, la demandada OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS, a través de apoderado judicial, contestó en tiempo la demanda, oponiéndose a sus pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denominó “*Inexistencia de causa para demandar*” e “*Incumplimiento de la arrendadora*”, las cuales merecen ser compendiados así:

- Que han venido cancelando, aunque en forma irregular, los respectivos canones de arrendamiento, según la documental que se aportó para tal efecto, sin que se hayan seguido pagando por cuanto la parte demandante nunca entregó la totalidad de los inmuebles materia de arriendo. Agrega, que la parte de los inmuebles que les fue entregada desde un principio no era apta para el servicio requerido, imposibilitando desarrollar su objeto social.

- Que fueron notificados de una demanda de nulidad del contrato de arrendamiento interpuesta por la sociedad aquí demandante, aduciendo una supuesta calidad de apoderado especial, desconociendo a la legítima representante legal.

- Culmina diciendo que ante el incumplimiento en la entrega en forma total de los bienes objeto del multicitado contrato, es evidente que la

arrendadora incumplió en primer término con una de sus obligaciones, generando que como aconteció en el presente caso, el pago parcial del arriendo.

Por su parte, la demandada LOGINCOL S.A.S, pese a que contestó la demanda, no fue escuchada al no acreditar el pago de los canones de arrendamiento, tal como se indicó en auto adiado 29 de octubre de 2018 (fl.221).

IV. CONSIDERACIONES

-PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía del contrato y por el lugar de ubicación de los bienes dados en tenencia conforme a los artículos 26 y 28 del C.G.P., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibidem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

-PROBLEMA JURÍDICO

Se contraerá a determinar si las sociedades demandadas incumplieron con su obligación de cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos pactados en el contrato con ocasión a la tenencia que le fue entregada sobre los inmuebles denominados “SANTA MARÍA y “PURINA”, ubicados en la vereda Rozo del Municipio de Cota.

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho sostendrá la tesis de que la parte demandada incumplió con la obligación de cancelar la renta en

la forma y términos pactados en el contrato de arrendamiento, conforme se pasa a argumentar:

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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 este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Señala el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión en los términos allí previstos, así como también con prueba testimonial siquiera sumaria; es decir, el demandante al momento de presentar la demanda tiene la carga probatoria de demostrar la existencia del contrato en que pretende soportar sus pretensiones.

Para tal efecto, la parte actora aportó contrato de arrendamiento suscrito el día 22 de octubre de 2015 con las sociedades demandadas, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación de los bienes, la renuncia de los demandados a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue desconocido ni tachado de falso por la parte demandada, por lo tanto, de conformidad con el artículo 244 del CGP., se presume auténtico y por ende su contenido le es oponible frente a cada una de las obligaciones a las que allí se comprometió, pues recordemos que todo contrato celebrado legalmente es una ley para los contratantes, tal como se establece del artículo 1602 del C.C.

En efecto, la parte demandada y en especial la sociedad OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS, al contestar la demanda, aceptó y reconoció que había celebrado contrato de arrendamiento con la sociedad MASA DE LA

QUIEBRA INDUSTRIAS ANCON LTDA, tal como se evidencia de la respuesta efectuada a los hechos 1º, 3º del libelo introductor.

Precisado lo anterior, recordemos que una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y términos estipulados en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil. En el presente caso, la parte actora alega que las sociedades demandadas se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2015.

Conforme a los medios suasorios analizados en conjunto se puede establecer que la mencionada causal no fue desvirtuada por las sociedades arrendatarias, pues en el caso de la demandada LOGINCOL S.A.S., no fue escuchada en el presente juicio al no dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 4º del artículo 384 del CGP. Ahora, en lo que respecta a OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS, debe precisarse que no logró demostrar el supuesto de hecho base de sus excepciones de mérito, quedando en meras afirmaciones sus manifestaciones.

En efecto, téngase en cuenta que al contestar la demanda aceptó tajantemente que había incumplido con su obligación de pagar la renta en el plazo pactado en la cláusula 5º del contrato objeto del petitum restitutorio, cuestión que se deduce cuando afirmó (fl. 100): *“No es cierto, es absolutamente falso pues los canones de arrendamiento se han venido pagando, aunque irregularmente, desde el inicio del contrato de arrendamiento y es así como se ha hecho los siguientes pagos...”*; manifestación suficiente para dar por establecido que la parte demandada está reconociendo que no canceló el arriendo en la forma y términos a que se comprometió en el pacto de tenencia que suscribió con la parte demandante, lo cual genera que no haya desvirtuado la causal alegada en la demanda.

En similar sentido, debe tenerse en cuenta que la documental aportada como prueba del pago de la renta, corrobora más el incumplimiento de la pasiva, por cuanto se evidencia que no se efectuaron dentro de los cinco (5) primeros días del periodo causado de arrendamiento, tal como había se acordado en el respectivo convenio, aunado al hecho, que algunos pagos alegados y referidos en la contestación de la demanda, no fueron aportados en su totalidad (*fls. 91-96 C-1*). Por lo tanto, y tal como se ha venido argumentado la sociedad OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS no cumplió en demostrar en forma fehaciente que había sido cumplidora en el pago del canon de arrendamiento.

Ahora, según parte de su defensa, afirmó en síntesis, que no había cumplido con dicha obligación por cuanto la sociedad demandante no cumplió con la entrega total los inmuebles denominados “SANTA MARÍA y “PURINA”, cuestión que en principio es aceptada por el despacho, toda vez que del contrato báculo de la presente causa, así como de lo manifestado en el interrogatorio de parte por el representante legal de la demandante, se corrobora dicha circunstancia, puesto que en la cláusula 5° se dejó sentado que las Bodegas 1 y 2 las ocupada la sociedad AGLOMERADOS ECOA S.A., al igual que la porción que por proceso de Restitución y según despacho comisorio No. 006 de la Inspección Primera Cota debía ser entregado el día 25 de noviembre de 2015 por parte de la firma N.L. CONTAPA. (*Fls. 1-9 C-1*).

Se dijo en principio, por cuanto dicha circunstancia no era óbice para que no procediera a cancelar la renta en el plazo pactado, pues así como se evidencia que no fue entregada la totalidad de la tenencia de los referidos inmuebles, también es un hecho indiscutible, que era su obligación pagar el canon en la proporción acordada mientras se efectuará la entrega total, tal como acordaron en su libre autonomía contractual, según se evidencia de la cláusula 5°: “*Hasta tanto se haga entrega formal y material por parte de la arrendadora a los arrendatarios, predios estos que inicialmente se reservan bajo control de la sindicatura. Una vez se haga entrega por parte de los arrendatarios AGLOMERADOS ECOA S.A Y GERMAN POMBO y sean desocupados, se*

harán entrega formal y material estos predios a los arrendatarios OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS Y LOGINCOL SAS, así mismo se incrementara el canon en la misma proporción que se vienen cancelando los arrendatarios antes indicados, esto es, la suma de \$ TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3.000.000), para que de esta manera se complete en su totalidad el valor del canon estipulado, es decir, la suma de ONCE MILLONES DE PESO (\$ 11.000.000)...” (Clausula 5º, fl. 5). Negritas del despacho.

De ahí que, erra la sociedad OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS, en sustentar su inconformismo bajo la premisa de que se sustrajo de seguir cancelando la renta por cuanto su contraparte incumplió con la entrega total de la tenencia de los respectivos inmuebles, puesto quedo demostrado, que tenía la obligacion de cancelarlo aunque en forma parcial, ante la circunstancia anotada; en otras palabras, quedó estipulado que el canon se pagaría en proporción a la parte del objeto que fue entregado al inicio en que se suscribió el contrato multicitado.

Ahora y en gracia de discusión, se observa que mediante inspección judicial practicada el día 27 de septiembre de 2017, el despacho identificó los inmuebles objeto de restitución y pudo constatar que las dos bodegas que faltaban por entregar se encontraban ocupadas por el señor Dagoberto Castro, quien actúa como representante legal de la sociedad OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS. (fl. 115 C-1). Así mismo, mediante documento visible a folios 140 a 141 del cuaderno principal *-OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-*, se evidencia que las partes aquí en litigio dieron por establecido que se había efectuado la entrega en su totalidad de los bienes materia de la tenencia. De ahí que, la parte demandada tenía la obligacion de cancelar en su totalidad el canon de arrendamiento posterior a las entregas parciales de los bienes dados en arriendo, el cual ascendía a la suma de \$ 11.000.000 mensuales.

Sobre este último punto, es preciso aclarar que el valor de la renta que debían cancelar las sociedades demandadas al inicio del multicitado contrato ascendía a la suma de \$ **8.000.000**, puesto que no se habían entregado la totalidad de terreno de las fincas arrendadas, y una vez verificado lo anterior, el canon correspondería a \$ **11.000.000**, tal como se pactó en la cláusula 5° del acuerdo contractual. Se hace la anterior precisión, puesto que la sociedad **OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS.**, mostró inconformismo frente a tal aspecto aduciendo que el canon de arrendamiento era de \$ **1.500.000**; lo cual no refleja la realidad fáctica y probatoria en este asunto, en razón a que para el despacho es claro que el canon pactado en un principio fue de \$ **11.000.000** y atendiendo la circunstancia tantas veces mencionada, acordaron que se descontaría la suma de \$ **3.000.000** sobre dicho valor, para cancelar en forma transitoria \$ **8.000.000** hasta la fecha en que se verificara la entrega total de los terrenos.

Siguiendo la misma línea argumentativa expuesta en párrafos precedentes, ha de resaltarse, que ante la inasistencia injustificada de los representantes legales de las sociedades arrendatarias aquí demandadas a la audiencia inicial, el suscrito dio aplicación a lo previsto en el numeral 4° del artículo 372 del CGP, presumiendo como cierto la totalidad de los hechos susceptibles de confesión de la demanda; consecuencia jurídica que no fue desvirtuada a través de otro medio probatorio, por lo tanto, sus efectos se mantienen vigentes y reafirman aún más, la veracidad de las manifestaciones efectuadas en el libelo introductor, en especial, el incumplimiento que le endilgó su contraparte en la ejecución del convenio que aquí las ligó.

Por otro lado, y ante la solicitud de prejudicialidad solicitada por el apoderado de la parte demandada en sus alegatos de conclusión, consistente en el hecho de que en el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá D.C., cursa proceso verbal de nulidad de contrato de arrendamiento formulado por la sociedad aquí demandante en contra de la señora Nancy Escamilla Bocanegra, Logincol SAS y su representada, es preciso señalar, que debió aportar la prueba idónea de la existencia del proceso, tal como lo exige el artículo 162 *ibídem* -*certificación*-,

y aunque en su contestación allegó copia de la demanda junto con su auto admisorio, no se pudo determinar hasta la emisión de esta providencia el estado actual del proceso en cuestión, como tampoco se allegó la prueba de que se haya emitido sentencia con la constancia de su notificación y ejecutoria. Por lo tanto, para el despacho no existe razón alguna para decretar la suspensión de este juicio.

En fin y conforme a la carga de la prueba que impone el artículo 167 del CGP, le correspondía a la sociedad OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS demostrar el supuesto de hecho en que fundamento sus excepciones de mérito. Lo anterior, por cuanto la carga de la prueba le imponía aportar los medios demostrativos encaminados a respaldar y corroborar los supuestos de hecho que invoca como fórmula de eficacia de sus excepciones; amén de que era responsable de la aportación de las pruebas que tuviera a su alcance. Es por ello, y conforme a los argumentos expuestos en líneas precedentes, que se negaran las excepciones formuladas por el extremo pasivo de la contienda y que denominó "*Inexistencia de causa para demandar*" e "*Incumplimiento de la arrendadora*", por cuanto tal como quedó ampliamente analizado la sociedad demandante tenía el derecho de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento ante el incumplimiento de su contraparte en el pago de la renta en la forma y términos acordados, y que si bien no entregó la totalidad de los bienes dado en tenencia en un principio, tal circunstancia no era excusa o impedimento de cancelar en forma parcial el canon que pactaron con ocasión a dicha situación.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1° del artículo 384 del C. G. del P., esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento de las sociedades demandadas como quedó aquí demostrado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre MASA DE LA QUIEBRA DE INDUSTRIAS ANCON LTDA. con OUTSOURCING CASTRO MOSCOSO SAS y LOGINCOL S.A.S., respecto de los bienes inmuebles identificados en la demanda, que dio origen a este proceso de restitución.

SEGUNDO: ORDENAR a la sociedades demandadas restituir los inmuebles motivo de la presente acción a la sociedad demandante, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En caso de que los bienes no se entreguen en el término aquí fijado, **previa solicitud de la parte interesada, y sin necesidad de auto que lo ordene**, se **COMISIONA** con amplias facultades al señor JUEZ MUNICIPAL DE COTA (CUNDINAMARCA). Por Secretaría, elabórese el Despacho Comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaría liquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, cuatro (4) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ