

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
Manizales, diez (10) de agosto de dos mil veinte (2020)

Sentencia Número. 88

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS
DEMANDADO: FRANEL Y CIA S EN C A
RADICADO: 2018-00637-00

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 03 de diciembre de 2019.

I. ANTECEDENTES

En proveído del 27 de septiembre de 2018, el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL admitió la demanda verbal de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL promovida por la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS contra la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A (fl.32, C.1).

Luego de notificada la representante legal de la sociedad demandada¹, a través de su apoderado judicial, presentó un escrito solicitando la terminación del proceso y por otro lado, dio contestación a la demanda presentada, inscribiendo como excepciones previas “PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO” Y “NO COMPRENDER EN LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS”; además, allegó como excepciones de mérito las siguientes que denominó “CARENCIA DE PRESUPUESTOS FACTICOS Y SUSTANCIALES DE LA DEMANDA – CARENCIA DE OBJETO Y DE DERECHO” “INEXACTITUD DE LOS SUPUESTOS FACTICOS VIOLADOS ALEGADOS POR LA DEMANDANTEEN CONTRA DE MI PODERDANTE”, “ILEGALIDAD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA”, “TEMERIDAD Y MALA FE”.

Finalmente, dentro del mismo escrito solicitó oficiar al Juzgado Séptimo Civil Municipal para que remita una certificación sobre el estado del proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado promovido por la sociedad FRANEL Y CIA S en C A contra la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS y los señores LEONARDO MIDEROS MEZA y HELMER MEZA CARDONA con radicado 2018-444, adelantado en dicha célula judicial (fls.37 a 68, C.1).

¹ Fl.33, C.1

Posteriormente, a través de auto del 09 de noviembre de 2018, la Célula Judicial de primer nivel requirió al apoderado judicial de la sociedad demandada con el fin de aclarar el sentido de su escrito de contestación (fl.69, C.1).

Con el escrito de contestación al requerimiento hecho por el Juzgado, la sociedad demandada aportó copia del fallo del 20 de noviembre de 2018 del JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES dentro del proceso de Restitución del Bien Inmueble Arrendado que allí se adelantó entre la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A y la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS (fls. 70 a 75, C.1).

Surtido solamente el traslado de las excepciones de fondo, el Despacho por medio de auto del 21 de febrero de 2019, resolvió dar por terminado el asunto de la referencia, al encontrar que el objeto de la presente, entrega de un local comercial arrendado, se había agotado ya con la remisión de sus llaves de parte de la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS a la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, configurándose una carencia actual de objeto (fl.87, C.1).

Luego de interpuesto recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que declaró la terminación del proceso, por parte de la sociedad demandante², el Juzgado corrió traslado del mismo. A su turno, la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A expresó que debía confirmarse el auto objeto de recurso, ya que existe un hecho superado en las presentes diligencias; además, dentro de su escrito manifestó que la excepción previa de “PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO” se enfiló con el fin de demostrar que al expedirse sentencia de instancia en el Juzgado Séptimo Civil Municipal, donde se declaró terminado el contrato de Arrendamiento de Local Comercial entre las aquí partes procesales, da lugar a la conformación de un hecho superado (fls.96 a 118, C.1).

Una vez conocida la exposición de argumentos presentados por ambas partes procesales y de haberse allegado una constancia de secretaria de parte del JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL mediante la cual se explicó que la providencia del 26 de noviembre de 2018 que declaró en ese juzgado la terminación del contrato de local comercial celebrado entre la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS y la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A se encontraba en firme, el Juzgado de primer nivel decidió afincarse en su decisión de dar por terminado el proceso y concedió el recurso de alzada deprecado (fls.122 a 124, C.1).

Resuelto el recurso de alzada el 15 de julio de 2019, por parte de este Juzgado, se ordenó la revocatoria del proveído del 21 de febrero de 2019, se dispuso la fijación de una data para la realización de la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP.

Efectuada la audiencia del artículo 372 y consecuente diligencia dispuesta en el artículo 373 del CGP se dictó fallo de instancia.

2. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En providencia dictada dentro de la diligencia correspondiente a la estipulada en el artículo 373 del CGP, programada para el 03 de diciembre de 2019, el Juzgado de

² Fls.88 a 95.

Instancia promulgó fallo negando las pretensiones invocadas por la parte demandante, toda vez que la entrega del inmueble se había efectuado ya el 10 de octubre de 2018 con la remisión de las llaves del local comercial por parte de la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS, además la condenó en costas por valor de \$200.000. Frente a la lectura de la sentencia adversa a lo pretendido, la sociedad accionante apeló la decisión tomada por el Juzgado a-quo.

3. LA APELACIÓN

Dentro del lapso fijado para que la parte confutante sustentase su recurso, esta alegó que logró probarse dentro del proceso su voluntad de entregar el inmueble arrendado al arrendador, como se constató con la comunicación remitida a la sociedad FRANEL Y CIA S en C A en la que se informaba que el contrato finalizaría el 13 de agosto de 2018, procediendo para esta data su entrega; así mismo, se verificó que la sociedad demandada, sin justa causa, se rehusó a recibir el local arrendado, imponiendo trabas como el hecho de requerir estar al día en el pago de cánones de arrendamiento.

Ante lo relatado, advirtió que no se esperaba que el Juez de primera instancia hubiese negado lo pretendido, aunado a que se basó en una jurisprudencia, la cual se omitió la referencia de la misma, para fundamentar que la entrega de llaves al arrendador constituía una entrega simbólica del inmueble.

De igual forma, el Juzgado de primer nivel obvió el hecho de que en tratándose de la entrega de locales comerciales no existe un precepto normativo que indique el procedimiento de entrega del inmueble por parte del arrendatario en caso de renuencia para ser recibido por parte del arrendador y con ello ser exonerado de obligaciones, como si existe para el caso arrendamiento de vivienda urbana; esta situación fue lo que motivó a que se acudiera al procedimiento de restitución de tenencia que trae consigo el artículo 385 del CGP, mediante el cual se demanda al propietario del local comercial para que este lo reciba y evitar incumplimiento en la obligaciones.

Por otra parte, el hecho que el Juzgado a-quo refiriese que la entrega simbólica del inmueble se entendió el 10 de octubre de 2018 con la remisión de las llaves al arrendador, se omitió el hecho que desde el 31 de agosto de 2018 se había promovido un proceso de restitución de bien inmueble arrendado contra la sociedad demandada para propiciar la entrega del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, pues se omitió que se había promovido un trámite judicial para propiciar la entrega.

Así mismo, la falta de motivación por parte del Juez de instancia se reflejó en falta de examen de las pruebas aportadas, las cuales arrojaban que el demandante siempre contó con la voluntad de entregar el local comercial, pero que ante la renuencia del propietario de recibir el local, debió adelantarse el proceso de restitución de bien inmueble para propiciar la entrega.

Con todo se deprecó la revocatoria de la providencia de primer nivel.

II. CONSIDERACIONES

1. COMPETENCIA

Este Despacho tiene la competencia para tramitar y fallar el recurso de apelación incoado. Efectuado el examen preliminar que indica el artículo 325 del CGP, se encontró que no existe ninguna causa que impida al Despacho resolver el recurso incoado.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a este Juzgado determinar si hay lugar a ordenar a la parte demandada como arrendadora en el contrato de arrendamiento de local comercial, acatar su obligación de recibir el inmueble dado en arrendamiento a la sociedad demandante y con ello exonerar de posibles perjuicios que pudiese alegar la arrendadora o si por el contrario dicha entrega se había producido ya antes de la expedición de la sentencia judicial.

3. HECHOS PROBADOS

Del estudio completo del dossier de primera instancia y de las pruebas practicadas en el asunto de la referencia, se extrajeron los siguientes hechos probados que tienen incidencia en el asunto bajo estudio:

- Que la entre la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A y la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS el 13 de agosto de 2016 se firmó un contrato de arrendamiento de local comercial, cuyo lapso de duración en un principio se había fijado por el término de doce (12) meses. Dentro de lo estipulado de este contrato en el acápite SEXTO denominado "LAS REPARACIONES Y MEJORAS" se estipuló que "... *la arrendataria se obliga a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió...*", así mismo, se pactó, que en caso de decidir dar por terminado el contrato en la cláusula 2.2.se inscribió "*PRORROGAS. Con sesenta (60) días de antelación a la fecha de vencimiento del término principal o de sus prorrogas la sociedad ARRENDATARIA podrá comunicar su intención de dar por terminado el presente contrato. En caso de silencio, este se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por un periodo de 12 meses – durante la vigencia de las prorrogas y/o renovaciones a que haya lugar subsistirán todas las garantías y estipulaciones de este contrato...*" (fls.4 a 7, C.1)

- Que la sociedad FRANEL Y CIA S EN CA el 25 de abril de 2018 le informó a la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS, que debía manifestar antes del 13 de junio de 2018 su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, o por el contrario el mismo se entendería prorrogado hasta agosto 13 de 2019; atendiendo este llamado, la sociedad arrendataria el 07 de junio de 2018 allegó a la empresa arrendadora su intención de dar por culminado el contrato. Próxima la data de entrega del inmueble dado en arrendamiento, la sociedad arrendataria remitió a la terraza 6 bodega A del Parque Industrial Juanchito, dirección diferente al domicilio societario de la sociedad arrendadora que es Calle 65 A #27-99, barrio Palermo, una solicitud de recepción del inmueble arrendado, no quedó evidencia de ningún llamado telefónico o por otro medio en el que se hubiese contactado a la sociedad arrendadora; sin embargo, la representante legal de la sociedad demandada reconoció haber sabido que el 13 de agosto de 2018 se realizaría la entrega del inmueble (fls.9 a 11 y 14 a 17, C.1, interrogatorio de parte efectuado a los demandantes minutos 13:20 a 15:50 y 18:33 a 34:01 CD diligencia del 03 de diciembre de 2019).

- Que para el 29 de junio de 2018 se admitió demanda de restitución de bien inmueble promovida por la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A contra la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS en el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, proceso que mediante diligencia del 26 de noviembre de 2018, en el que se decretó la terminación del contrato de arrendamiento firmado por las citadas sociedades, tras la mora de la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS en el pago de cánones a partir del mes de mayo de 2018; además se dispuso la restitución del local comercial dado en arrendamiento y efectuó otros ordenamientos contra esta sociedad (fls 73 a 75, C.1).

- Que fue de conocimiento de la sociedad demandada el no interés de prorrogar el contrato de arrendamiento por parte de la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS, de hecho ratificó haber recibido el 07 de junio de 2018 un escrito por parte de estos en el que se informaba la no renovación del contrato. No obstante lo anterior, reconoció la parte demandada que para la fecha de finalización del contrato no concurrió al predio para recibir el inmueble arrendado, simplemente se limitó a telefonar el 13 de agosto de 2018 al inmueble, sin ser atendido su llamado y ello porque el mismo había sido ya desocupado por el arrendatario (minutos 15:55 a 18:10 CD diligencia judicial).

- Que estando en trámite el proceso de restitución de bien inmueble adelantado por parte de la sociedad arrendadora en el Juzgado Séptimo Civil Municipal y el presente asunto de restitución para la entrega del inmueble promovido por la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS, esta última el 10 de octubre de 2018 procedió a remitir las llaves de la bodega objeto del contrato de arrendamiento en discusión, a pesar de haberla desocupado el 13 de agosto de 2020 (fl.41, minutos 40:50 a 51:00 CD diligencia judicial).

4. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso subjudice, se detalla que el asunto que convoca al Juzgado entraña una contienda nacida por un contrato de arrendamiento de local comercial, que según la doctrina consiste en un contrato “...en donde dos partes se obligan recíprocamente: El arrendador y el arrendatario. El primero se obliga a conceder el goce de una cosa, mientras que el segundo es obligado a pagar por dicho goce. El arrendamiento o locación es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada; porque sus variedades ofrecen enormes divergencias...”³.

El hecho de que el asunto bajo estudio resulte de una incidencia en el contrato arrendamiento de local comercial, por la renuencia de una de las partes de recibir el inmueble dado en arriendo, convierte en propicio el hecho de que una de las partes se decidiese por procurar la entrega judicial de aquel, valiéndose del procedimiento que dispone el artículo 385 del CGP, norma que remite a lo consagrado en el artículo 384 del CGP, esto es al trámite judicial de la restitución del bien inmueble por incumplimiento en los cánones de arrendamiento.

³ SÁENZ FONSECA, LUZ AMANDA; CABRERA, MANUEL ENRIQUE; LEAL PÉREZ, HILDEBRANDO. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE “LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDA URBANA”. EDITORIAL LEYER. Pág. 8

Al poner en evidencia de que el artículo 384 del CGP, dispone para un mismo procedimiento dos circunstancias contractuales diferentes, entrega por parte del arrendatario del inmueble dado en arrendamiento y restitución judicial del mismo requerida por el arrendador, permite concluir que estas dos circunstancias, con pretensiones disimiles, a pesar de recaer sobre el mismo objeto, puedan ventilarse en procesos de restitución de bien inmueble diferentes, como lo ha expuesto la doctrina:

“Cuando se impetra la terminación de contrato de arrendamiento de un local comercial, con base en el desahucio a que alude el artículo 520 de tal estatuto y, al mismo tiempo se plantea la renovación del mismo, estos dos procesos, no obstante su evidente conexión, no son acumulables, por ser de diferente naturaleza y tramitarse por cuerdas distintas (abreviado el uno, verbal el otro)...”⁴.

Dadas las particularidades que pueden detallarse en el cumplimiento de un contrato de arrendamiento, no es dable que los sujetos contractuales deban sujetarse al designio de la contraparte, sin acceder a la administración de justicia para resolver sus diferencias, a pesar de que se establezca un mismo proceso para resolver las controversias suscitadas entre arrendador y arrendatario.

En derecho comparado se ha explicado que los sujetos negociales en un contrato de arrendamiento, como en es el caso del Derecho Español, pese a contar como objeto de pugna un único bien, ellos son independientes de alegar ante diferentes estrados judiciales incumplimientos suscitados por la contraparte:

“...De hecho es posible que se ejerciten recíprocamente las acciones resolutorias por ambas partes, incluso en procesos independientes. Así parecen establecerlo las SSTs 4.7.1989 y 18.11.2004 en las que se afirma que el ejercicio de la acción de desahucio por parte del arrendador, por incumplimiento del arrendatario, no impide el posterior ejercicio de la acción resolutoria por el arrendatario a efectos meramente indemnizatorios, por supuestos incumplimientos del arrendador, en el proceso ordinario correspondiente.

El art.1556 CC ciñe su aplicación al incumplimiento de las obligaciones legales, es decir, señaladas en los arts. 1554 y 1555. Sin embargo, el art. 1568 CC, que establece una consecuencia jurídica similar (remite a los arts.1101 y 1124 CC) se refiere a otros incumplimientos, concretamente, a los de las obligaciones estipuladas. En el caso del arrendador, además, el art.1593.3 expresamente le concede la posibilidad de desahuciar al arrendatario por infracción de las condiciones estipuladas en el contrato, pero ello no debe interpretarse en el sentido de que el arrendatario carezca de la reciproca posibilidad de ejercitar la misma acción resolutoria en caso de incumplimiento de estipulaciones por parte del arrendador...”⁵

Hasta lo aquí expuesto logra destacarse que aun el arrendatario puede adelantar de forma autónoma un procedimiento en contra del arrendador, si advierte que este debe atender el contrato arrendamiento celebrado.

Ahora bien, recuerda el Juzgado que en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del C. Co, el contrato de arrendamiento de local comercial firmado por la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS y la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, se preferirá

⁴ Ibidem, pág 232.

⁵ ÁLVAREZ OLAYA, PILAR. CONTRATOS DE CESIÓN TEMPORAL DE USO Y DISFRUTE. TOMO II SECCIÓN PRIMERA: DE LOS CONTRATOS. TRATADO DE CONTRATOS. TERCERA EDICIÓN. Director: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, RODRIGO. Coordinadoras: MORALEJO IMBERNÓN, NIEVES Y QUICIOS MOLINA, SUSANA. ISBN: 978-84-1355-184-5. EDITA: TIRANT LO BLANCH. 2020. Págs. 3021. ENCONTRADO EN <https://biblioteca.tirant.com/cloudLibrary/ebook/show/9788413551845?showPage=3021&search=ARRENDADOR+RE+CIBA+LA+COSA+ARRENDADA#uiNotainformativaTitle>.

a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles, por lo que las obligaciones allí impuestas son de necesario cumplimiento por las partes, en ese entendido, si allí se inscribió que debe entregarse el inmueble dado en arrendamiento de la misma forma en que este fue recibido una vez se termine el contrato alegado, así debe actuarse.

Por ello, al observar que dentro del contrato se había estipulado en el numeral 6.3 de la Cláusula SEXTA que debía entregarse el bien dado en arrendamiento de la misma forma que fue entregado, las partes podían acordar la forma como este será restituido al arrendador; pero si la parte arrendadora no acude al lugar de entrega de la tenencia del inmueble para su recepción, ¿existe una disposición normativa que permita entender cómo puede realizarse la entrega?.

A diferencia de lo expuesto por la parte recurrente, el código de comercio si prevé el hecho de que dentro de su compendio no se halle una estipulación expresa sobre alguna de las materias reguladas, se halla en el artículo 2, disposición normativa que remite a la codificación civil en lo no regulado en la codificación mercantil. Valga aclarar, que por tratarse la controversia contractual el código de comercio también establece en su artículo 822, una remisión expresa a la legislación civil para atender aquellos contratos que no se hayan suficientemente regulados en esta codificación, y como es el caso del arrendamiento de locales comerciales consagrado en los artículos 515 al 533 del C. Co, donde se expresa como debe procederse con la entrega por parte del arrendatario del bien dado en arrendamiento al arrendador, resulta pertinente acudir a la codificación civil para conocer el procedimiento existente.

Atendiendo la remisión normativa que hace el Código de Comercio, podemos auscultar la pugna contractual de acuerdo al principio de interpretación consignado en el artículo 1621 del Código Civil, el cual nos invita a rememorar la naturaleza del contrato de arrendamiento para encontrar una solución a la pugna arrimada a esta instancia judicial, pues este es un negocio jurídico que desde el derecho romano inscribe que le corresponde al conductor (arrendatario) al momento de finalizar el contrato de arrendamiento de la res (cosa) proceder con su entrega al locator (arrendador) llamado a recibirla.

De acuerdo a lo anterior, el artículo 2006 del C.C, ha dispuesto como procede la entrega del bien arrendado por parte del arrendatario al arrendador al momento de terminación del contrato de arrendamiento.

“ARTICULO 2006. <FORMA DE RESTITUCION>. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.”

De su lectura se sustrae que el arrendatario dará cumplimiento a su obligación de restituir la cosa al término del contrato, desocupando el inmueble, entregando sus llaves al arrendador y dejando la cosa a su entera disposición, no basta solamente con el cumplimiento de alguna de estas disposiciones.

La necesidad de atender la obligación de entrega del bien dado en arriendo no es algo restrictivo del derecho colombiano, frente a este punto la doctrina comparada ha explicado:

“...El artículo 1561 obliga al arrendatario a devolver la cosa arrendada pero no especifica a quién, lo que puede generar dudas si la cosa no fue arrendada por su propietario que reclama al arrendatario, o si el propietario de la cosa ha cambiado y ya no es el arrendador. Desde luego la regla general debe ser que el arrendatario sólo está obligado con el arrendador con quien se comprometió celebrando el contrato de arrendamiento, pero si un tercero acredita suficientemente ser el propietario de la cosa arrendada, y tener por ello derecho a poseerla en lugar del arrendador, cabe admitir que el arrendatario debe entregarle a él la cosa arrendada. En caso de discusión entre el arrendador y un tercero sobre la propiedad de la cosa arrendada, al arrendatario le interesará consignar la cosa arrendada llegado el momento de la devolución...”⁶

Al parecer la parte demandante buscando cumplir con su carga obligacional de restituir el bien dado en tenencia y ante la falta de una audiencia con el arrendador, resolvió acudir a la administración de justicia, para que se obligue al arrendador a recibir el bien o se deje en manos de un auxiliar de la justicia la tenencia del bien dado en arrendamiento.

No obstante lo anterior, se detalló en el proceso que antes de aguardar una disposición judicial en el seno de este asunto, la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS resolvió entregar las llaves del inmueble y dejarlo a disposición de la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, el 10 de octubre de 2018.

Pese haberse probado dentro del proceso que la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS, dio a conocer a la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, con sesenta (60) días de antelación su intención de no renovar contrato, era claro que la parte demandante, hasta el 12 de agosto de 2018 podía disponer del local comercial de acuerdo a lo contratado, porque para el día siguiente debía desocuparlo, entregar sus llaves y dejarlo a entera disposición del arrendador, lo que no se evidenció fue el hecho de haber procurado su entrega efectiva el 13 de agosto de 2018.

La antedicha situación permite vislumbrar que la parte demandante en aras procurar una observancia de la normativa procesal prefirió adelantar un proceso judicial de restitución de bien inmueble arrendado en el que Judicialmente se dispusiera la entrega del inmueble a la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A.

Pero extraña el hecho de que pese a promover un proceso para propiciar la entrega del bien inmueble arrendado, el cual debía ser recibido por la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, el 13 de agosto de 2018, resaltando que más allá de haber informado la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS la fecha de terminación del contrato, debió procurar su entrega, hubiese aguardado hasta el 10 de octubre de 2018 para remitir las llaves del inmueble y dejar a disposición de la sociedad arrendadora el inmueble, aun sin conocer una determinación judicial en el presente asunto.

Es así como lo pretendido por la parte demandante en este asunto, como se delimito en la fijación del litigio, se vio cumplido ya el 10 de octubre de 2018; por lo que, ante la consumación del hecho de entrega del inmueble, un contra fáctico se observaría en la providencia si se dispone la orden de recibir el inmueble dado en arrendamiento por parte de la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A, en esta providencia. En ese entendido, a

⁶ Quicios Molina, María Susana. COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL. TOMO VIII SECCION SEGUNDA. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO. Director: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, RODRIGO. ISBN13 9788490337356. EDITA: TIRANT LO BLANCH. 2013. PAG 11004. ENCONTRADO EN: <https://biblioteca.tirant.com/cloudLibrary/ebook/show/9788490337356?showPage=11004&search=ARRENDADOR+RECIBIDA+LA+COSE+ARRENDADA#uiNotainformativaTitle>

diferencia de lo argüido por la sociedad demandante en su recurso no encuentra el Despacho contradicción en la fundamentación de la providencia de primer nivel en la que se desatiende lo pretendido en la demanda; máxime si el deseo principal de la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS era poder entregar el bien inmueble comercial cuyo contrato tenía una data de finalización del 13 de agosto de 2018, y dicha sociedad lo pudo entregar el 10 de octubre de 2018, cuando remitió sus llaves y dejó a disposición de la sociedad FRANEL Y CIA S EN C A el inmueble.

Algo que debe señalar el Juzgado es que al existir dos procesos de restitución tramitados de forma conjunta, a pesar de que sean por situaciones disimiles pero sobre un mismo objeto, es deber de las partes atender las cargas procesales que cada trámite impone, por lo que en virtud del principio de cosa juzgada, no es dable al funcionario judicial modificar o revocar ordenamientos que pudieron afectar a los demandantes en este proceso. Esta precisión se hace que pese a que quedo probado en este asunto que la obligación de entrega y recepción del local comercial dado en arrendamiento surgió para las partes el 13 de agosto de 2018, obligación agotada por la sociedad BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS el 10 de octubre de 2018, no pueden revocarse imputaciones de cánones o perjuicios causados efectuadas ya en otra instancia judicial.

En suma se confirmará la providencia de primer nivel y se condenará en costas a la parte recurrente, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$100.000.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 03 de diciembre de 2019 por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES en el proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovido por la SOCIEDAD BOSS INGENIERIA Y PROYECTOS SAS contra la SOCIEDAD FRANEL Y CIA S EN C A, por las razones expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte recurrente, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de \$100.000.

TERCERO: NOTIFICAR a las partes por el medio más expedito.

CUARTO: DEVOLVER al JUZGADO de instancia las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

**JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el Estado No. 50

Manizales, 11 de agosto de 2020



ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
Secretaria

