



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3° PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Cartagena de Indias D. T. y C. Diciembre catorce (14) de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL (RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO).
DEMANDANTE: DUVAN ENEZO RUBIO CC 73.122.396
DEMANDADO: HEINER GONZÁLEZ SUAREZ CC 1.016.047.502 Y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ CC: 1.047.438.723
RADICADO: 13001-41-89-005-2021-00437-00

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, al despacho la presente demanda verbal especial de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por el señor DUVAN ENEZO RUBIO, contra los señores HEINER GONZALEZ SUAREZ Y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, informándole que corresponde dictar la condigna sentencia. Sírvase Proveer.

**MELISA REINEMER VILLALBA
SECRETARIA**

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA. Diciembre catorce (14) de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Juzgado a dictar la correspondiente sentencia dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por la parte demandante **DUVAN ENEZO RUBIO identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.122.396**, y en contra de **HEINER GONZÁLEZ SUAREZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.016.047.502 Y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.047.438.723**, respectivamente.

A. LA DEMANDA.

1. Pretensiones:

- "(...) 1. Se declare terminado el Contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre el señor DUVAN ENEZO RUBIO y los señores HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VALERA AGAMEZ, del Bien Inmueble Local Comercial que se encuentra ubicado Cartagena-Bolívar,*
- 2. En consecuencia de lo anterior, solicito se condene a los demandados, en su calidad de arrendatarios a restituir totalmente el Bien Inmueble Local Comercial que se encuentra ubicado en Cartagena-Bolívar,*
- 3. En caso de no producirse la restitución en e termino fijado por su despacho se ordenen la práctica de la diligencia de entrega mediante la comisión al Señor Inspector de Policía de la comuna correspondiente para efectos de realizar la entrega del bien inmueble arrendado al señor DUVAN ENEZO RUBIO FLOREZ o a su apoderado.*
- 4. Que NO SE ESCUCHE a los demandados HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los canones adeudados correspondientes a los Cinco (5) meses de Canones de Arrendamiento adeudados.*
- 5. Se condene a los demandados el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso. (...)"*

2. Hechos relevantes:

"(...) 1. La parte demandante DUVAN ENEZO RUBIO FLOREZ, propietario del inmueble Local Comercial, ubicado en Cartagena-Bolívar, en la Urbanización Alameda La Victoria, Barrio Ternera, Edificio Lote No. 1, manzana "A" apartamento 102, celebó contrato de Arrendamiento con los demandados señores HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, el día Treinta (30) de Noviembre de 2018, este inmueble se distingue con el folio de matrícula No. 060-186103...

2. El contrato de arrendamiento se celebó por el termino de un (01) Año, contado a partir del Treinta (30) de noviembre de 2018 al Treinta (30) de noviembre de 2019 y prorrogable en iguales condiciones y por el termino inicial, los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de un Millon cuatrocientos veinte mil pesos (1.420.000), pago que debían efectuar los primeros Cinco (5) días de cada mes además de



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 Nº 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3º PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

pagar los recibos de los servicios públicos domiciliarios, se aclara que desde el año 2020, los arrendatarios cancelan como canon de arrendamiento la suma de Un Millon doscientos veinte mil pesos (1.220.000) por acuerdo con mi poderdante.

3. Los demandados vienen incumpliendo la obligación esencial de pagar el canon de arrendamiento desde el año de 2020 y en la actualidad adeudan los meses de Noviembre y Diciembre del año 2020, y adeudan los meses de Abril, Mayo y Junio del año 2021, adeudando en la actualidad cinco (5) meses de arrendamiento, la mora en el pago del canon de arrendamiento ascienden a la suma de seis millones cien mil pesos (6.100.000).

4. Como hay incumpliendo por parte de los arrendatarios señores HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, de las obligación dentro del contrato, esto es, el NO pago de los cánones de arrendamiento y por ser la parte incumplida deberá pagar a mi poderdante según la cláusula VIGESIMA. CLAUSULA PENAL. La suma equivalente a Diez (10) cánones de arrendamiento vigentes a título de pena, el canon de arrendamiento al año 2021 ascienden a la suma de Un Millon Doscientos Veinte mil pesos (1.220.000) que multiplicado por Diez (10) cánones de arrendamiento, nos arroja un total de Doce Millones Doscientos mil pesos (12.200.000).

5. Se ha buscado diferentes vías por parte de mi poderdante para lograr el pago de los cánones de arrendamiento o la desocupación y entrega del inmueble a los demandados señores HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, de manera verbal manifiestan que se van a poner al día en el pago de los cánones adeudados y en se comprometen a entregar el local comercial, pero no realizan y cumplen ninguno de los compromisos asumidos.

6. Los demandados señores HEINER GONZALEZ SUAREZ y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ, han incumplido reiteradamente los compromisos de pagar el canon de arrendamiento y de restituir el bien inmueble,

7. El arrendador señor Duvan Enezo Rubio Florez, me ha otorgado poder especial para incoar la demanda de proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado. (...)"

B. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto de JULIO 26 DE 2021, este despacho judicial resolvió admitir la presente demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, ordenando a su vez la notificación personal del demandado.

La parte demandada se notificó del auto admisorio de la demanda, conforme a lo establecido en los artículos 291, 292 de C.G.P y artículos 6 y 8 del decreto legislativo 806 de 2020, y se evidencia que no contestó la demanda ni propuso excepciones dentro del término de ley (20 días) de conformidad con el artículo 369 del C.G.P.,

Es menester aclarar por parte de este despacho judicial que las presentes actuaciones tendientes a las notificaciones del demandado fueron realizadas de manera correcta y conforma a la legislación vigente.

C. CONSIDERACIONES

En materia de arrendamiento de inmuebles, el Código Civil en su artículo 1973 expresa que el arrendamiento es un contrato en el 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.

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles locales-comerciales, el artículo 518 del C. de Co., refiere como causal para lo no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

En caso que el arrendatario incumpla con sus obligaciones, el acreedor o arrendador, a través de un proceso judicial puede solicitar que se declare terminado el contrato y reclamar la devolución del inmueble y el pago de los cánones adeudados, los servicios públicos, además de hacer efectivo el cumplimiento de la cláusula penal establecida, incluyendo las costas procesales y agencias en derecho



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3º PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

(notificaciones, peritos, secuestres, copias, pólizas, abogado, etc.) a través del proceso de restitución de inmueble arrendado, regulado en el artículo 384 del CGP, para, por conducto del Juez, exigir la devolución del inmueble y el pago de perjuicios y costas anteriormente mencionados.

La parte demandada, pese a haber sido notificada en legal forma como consta en los documentos a folio 31 y 32 del expediente digital, no presentó contestación de demanda ni excepciones dentro del término de ley, por lo que corresponde dictar la condigna sentencia.

En este orden de ideas, estando acreditada la existencia del contrato de arrendamiento a que se hace alusión en la demanda y no existiendo oposición de la parte demandada, se ordenará la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado; y se condenará a la parte demandada al pago de los cánones adeudados, los que se causen dentro del curso del proceso, hasta la entrega efectiva del inmueble, al pago de la cláusula penal, los intereses moratorios y las costas procesales.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la terminación del Contrato de arrendamiento celebrado entre el señor **DUVAN ENEZO RUBIO identificado con Cedula de Ciudadanía No. 73.122.396**, y los señores **HEINER GONZÁLEZ SUAREZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.016.047.502 Y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.047.438.723**, respectivamente, en virtud del cual, la primera entregó a los segundos, el goce del inmueble ubicado en Cartagena-Bolívar, en la Urbanización Alameda La Victoria, Barrio Ternera, Edificio Lote No. 1, manzana "A" apartamento 102, para ser utilizado como Local Comercial, conforme los linderos y medidas indicados en el escrito de demanda, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: En consecuencia, de lo anterior, ORDENASE a la parte demandada, **HEINER GONZÁLEZ SUAREZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.016.047.502 Y MAURA KARINA VARELA AGAMEZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.047.438.723**, respectivamente, RESTITUIR VOLUNTARIAMENTE el inmueble motivo del asunto, a la parte demandante, dentro de los (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de hacerse con el auxilio de la fuerza pública, previa petición motivada de la parte legitimada. Para la práctica de esta diligencia, se comisionará al alcalde de la Localidad correspondiente. **LÍBRESE por secretaria el Despacho Comisorio con los insertos del caso, una vez ejecutoriada ésta Sentencia.**

TERCERO: CONDENAR en costa a la parte demandada y a favor de la parte demandante, liquídese por secretaria. Como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$300.000) Acorde con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 del CS de la J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LINA FERNANDA ROCA
JUEZ

MMJ

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE CARTAGENA
LA PRESENTE PROVIDENCIA SE
NOTIFICA MEDIANTE ESTADO **N° 051**
DE FECHA: **15 - 12 - 2021**
MELISA REINEMER VILLALBA.
SECRETARIA