



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

Cartagena de Indias D. T. y C. Enero veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022).

PROCESO RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: SU PROPIEDAD INMOBILIARIA ARISTIZABAL y CIA S.A.S NIT 900208783-8
DEMANDADO: ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA CC: 30.894.947
RADICADO: 13001-41-89-005-2021-00593-00

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, al despacho la presente demanda verbal especial de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por SU PROPIEDAD INMOBILIARIA ARISTIZABAL y CIA S.A.S, contra la señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA, informándole que corresponde dictar la condigna sentencia. Sírvase Proveer.

**MELISA REINEMER VILLALBA
SECRETARIA**

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA. Enero veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022).

Procede el Juzgado a dictar la correspondiente sentencia dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por la parte demandante **SU PROPIEDAD INMOBILIARIA ARISTIZABAL y CIA S.A.S identificada con NIT 900208783-8**, y en contra de **ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA identificada con Cedula de Ciudadanía No. 30.894.947**, respectivamente.

A. LADEMANDA.

1. Pretensiones:

"(...) PRIMERA: Declarar mediante sentencia la terminación del contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día 1 del mes de marzo de 2014, entre el Señor GENARO DUQUE SALAZAR en calidad de arrendador y la Señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA en calidad de arrendataria, por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, durante los meses de septiembre. Octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021; del inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia frente a la avenida principal de los Alpes Transversal 71F número 31-13.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene a ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA la restitución del inmueble arrendado ubicado en la Avenida Pedro de Heredia frente a la avenida principal de los Alpes transversal 71F número 31-13, a mi poderdante SU PROPIEDAD INMOBILIARIA ARISTIZABAL y CIA S.A.S.

TERCERA: Que no se escuche a la demandada ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados los cuales a la fecha suman VENTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$26.980.920)...

CUARTA: reconocer la personería del actor.

QUINTA: Que se condene en costas a la demandada. (...)"

2. Hechos relevantes:

"(...) PRIMERO: Mediante documento privado fechado el día 1 del mes de marzo de 2014, el Señor GENARO DUQUE SALAZAR hizo entrega a título de arrendamiento a la Señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA de un de un inmueble tipo local comercial ubicado en la Avenida Pedro de Heredia frente a la avenida principal de los Alpes Transversal 71F número 31-13 (09MZ) en la ciudad de Cartagena de Indias.



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

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 2.500.000) M/CTE., los cuales, según lo pactado en la cláusula segunda del contrato, serían pagados por el arrendatario de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada período.

TERCERO: El contrato de arrendamiento del inmueble indicado en el punto primero de los hechos, se firmó por el término de doce (12) meses y desde ese momento se ha venido ejecutando.

CUARTO: Se estipuló la cláusula PENAL por incumplimiento por parte del arrendatario, sin perjuicio de la acción principal y el pago de perjuicios, la suma cuatro (4) cánones mensuales.

QUINTO: El contrato de Arrendamiento comercial indicado en los hechos anteriores, fue cedido el día 1 de septiembre del año 2015 sin reparo ni objeción a la empresa SU PROPIEDAD INMOBILIARIA NIT 900208783-3, cesión comercial que la señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA aceptó sin ningún reparo pues a partir de entonces realiza los pagos correspondientes, a cánones de arrendamiento, en la cuenta bancaria suministrada por el nuevo arrendador.

SEXTO: Durante la vigencia del contrato la demandada incumplió el pago de los cánones correspondientes a los meses de septiembre. Octubre, noviembre y diciembre del año 2020 y a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2021 los cuales ascienden a la suma de VENTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$26.980.920)...

SEPTIMO: la demandada Señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal y como se desprende de la cláusula décimo primera del aludido contrato de arrendamiento.

OCTAVO: La demandada Señora ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA, ha incurrido en la causal de falta de pago, razón por la cual el demandante, en su condición de arrendador, me ha conferido poder especial para entablar la acción correspondiente.

NOVENO: El inmueble objeto del contrato lo fue, para ser destinado a uso comercial. (...)"

B. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto de SEPTIEMBRE 23 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 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.



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

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 (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 el documento "**09.MemorialNotificacion**" 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 **SU PROPIEDAD INMOBILIARIA ARISTIZABAL y CIA S.A.S identificada con NIT 900208783-8**, y la señora **ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA identificada con Cedula de Ciudadanía No. 30.894.947**, respectivamente, en virtud del cual, la primera entregó a la segunda mencionada, el goce del inmueble ubicado *en la Avenida Pedro de Heredia frente a la avenida principal de los Alpes Transversal 71F número 31-13 (09MZ) en la ciudad de Cartagena de Indias*, para ser utilizado como Local Comercial, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: En consecuencia, de lo anterior, ORDENASE a la parte demandada, **ELSA JOSEFINA LLERENA OCHOA identificada con Cedula de Ciudadanía No. 30.894.947**, 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.

TERCERO: Para la práctica de esta diligencia de restitución, se comisionará al ALCALDE DE LA LOCALIDAD correspondiente. **LÍBRESE** por Secretaria el Despacho Comisorio con los insertos del caso, una vez ejecutoriada ésta Sentencia.

CUARTO: 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° 002
DE FECHA: 28-01 - 2022
MELISA REINEMER VILLALBA.
SECRETARIA