



**Distrito Judicial de Valledupar**  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque**  
**Calle 5 No. 3-18 Tel-fax 5286029**

**Proceso: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**Demandante: JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858**

**Demandado: DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8**

**Radicado: 207874089001-2022-00184-00**

---

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL – Tamalameque – Cesar, Veintiséis (26) de Enero de dos mil veintitrés (2023)**

## 1. EL ASUNTO

Procede el despacho a decidir mediante sentencia anticipada, conforme a los presupuestos del artículo 278 del C.G.P en el proceso dentro del cual el señor(a) JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858 pretende la restitución de un local comercial y el pago de cánones de arrendamientos adeudados, contra DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, quien es representada legalmente por el señor(a) OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, como seguidamente se expone:

## 2. LA DEMANDA

2.1. Promueve el demandante demanda restitución inmueble arrendado en contra de la persona jurídica DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8 y demanda que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 2 con Calle 2 Barrio el Machín Local No 4, zona urbana del municipio de Tamalameque Cesar, celebrado el día 20 de enero de 2021 entre DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847- y JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858

2.2 Se condene al demandado DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847, a restituir al demandante JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858, el inmueble y a cancelar los cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de febrero a diciembre de 2021 y de enero a agosto de 2022.

2.3. Se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

## 3. EL TRÁMITE PROCESAL

-Fecha de presentación de la demanda: 18/08/2022

-Se inadmitió la demanda: 06/09/2022

-Se presenta memorial subsanado la demanda: 07/09/2022

-Se admite demanda: 06/09/2022

-Constancia de envió de citación para notificación personal a la dirección física de la persona jurídica demandada: 08/11/2022

-Se requiere por auto la realización de la notificación por aviso: 30/11/2022

-Se allega el aviso con sus anexos y certificación de recibido por parte del demandado: 14/12/2022

### 3.1 LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La demandada DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847, con todo y que se le remitió por empresa de mensajería a la dirección física de notificaciones la citación para notificación personal y el aviso, pese a estar debidamente notificada guardo silencio.

## 4.- CONSIDERACIONES

4.1. La Corte Suprema de justicia, en Sentencia anticipada del 17 de julio del 2018, señaló lo siguiente respecto a la procedencia de la sentencia anticipada de forma escritural: *En efecto, de conformidad con el artículo 278 del Estatuto General de Procedimiento, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial "en Cualquier estado del proceso", entre otros eventos, "Cuando se encuentre probada (...) la caducidad (...), Siendo este supuesto uno de los que se advierten estructurados en el caso cuyo estudio hoy ocupa a la Sala, como se verá enseguida. Además, dicha norma también prevé la posibilidad de emitir fallo adelantado "Cuando no hubieren pruebas que practicar"...Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva*



**Distrito Judicial de Valledupar**  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque**  
**Calle 5 No. 3-18 Tel-fax 5286029**

supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informen el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis habilitadas por el legislador para dicha forma de deHnición de la Litis.

De igual manera, **Cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones de las cuales, es buen ejemplo la presente, donde las causales para proveer de fondo por anticipado se configuraron cuando la serie no había superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta innecesaria.** <sup>1</sup> (Resaltado nuestro)

Reiterado en Sentencia del 27 de abril 2020, radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01 Con ponencia de Octavio Augusto Tejeiro Duque, la Corte Suprema de Justicia Señala: “En torno a ese aspecto corresponde diferenciar el momento en que el juzgador se persuade de que «no hay pruebas por practicar», ya que si alcanza ese convencimiento en la fase introductoria del proceso, es decir, antes de convocar a audiencia inicial, no es indispensable programar la vista pública, **sino dictar el fallo anticipado en forma escrita**” (Resaltado nuestro)

De lo anterior, resulta diáfano que, en este caso, es deber del despacho proferir sentencia anticipada, conforme al numeral 2 del artículo 278 del C. G. P, teniendo en cuenta que no hay pruebas que practicar.

Ahora, en relación a la legitimidad de las partes en el proceso, tenemos que la legitimación en la causa constituye un presupuesto sustancial de la sentencia de mérito y ella está compuesta por activa y por pasiva.

En el proceso de restitución, la legitimación en la causa está presente en la relación contractual que determina al demandante y al demandado.

La relación contractual en este asunto está acreditada con el contrato de arrendamiento de bien inmueble, allegado con la demanda, mediante el cual se dio en arrendamiento el local comercial ubicado en la Carrera 2 con Calle 2 Barrio el Machín Local No 4 en la cabecera municipal de Tamalameque Cesar; contrato celebrado entre la señora DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847 y JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858 y el señor(a) JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858

4.2. Se tiene que este despacho judicial mediante auto del 06 de septiembre de 2022, admitió de demanda de restitución de inmueble arrendado.

La demandada DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847, fue debidamente notificada por aviso tal y como certifico la empresa de mensajería “Interrapidísimo” y guardo silencio sobre los hechos y pretensiones de la demanda en su contra.

4.3- Por todo lo anterior, el problema jurídico principal se contrae en determinar si resulta procedente ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

- Sea lo primero recordar, que la demanda, tiene como objeto la restitución de un inmueble, pero con destinación comercial, en este caso se deben aplicar las normas del código de comercio y las generales de código civil, no siendo en este caso aplicables las normas propias del contrato de arrendamiento de vivienda urbana contenido básicamente en la ley 820 de 2003.

<sup>1</sup> CSJ, Radicación No. 11001020300020160153500, M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA



**Distrito Judicial de Valledupar**  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque**  
**Calle 5 No. 3-18 Tel-fax 5286029**

-Artículo 533 del Código de Comercio, enseña: “Los establecimientos de comercio podrán ser objeto de contrato de arrendamiento, usufructo, anticresis y cualesquiera operaciones que transfieran, limiten o modifiquen su propiedad o el derecho a administrarlos con los requisitos y bajo las sanciones que se indican en el artículo 526”

El contrato de local comercial, consiste en la entrega de un inmueble (locales, bodegas y oficinas, entre otros) destinado a actividades comerciales para uso y goce del arrendatario a cambio del pago de una suma de dinero periódica al arrendador, denominada canon de arrendamiento.

El inmueble estará ocupado por un establecimiento de comercio, esto es, aquella unidad o conjunto de bienes que un comerciante o empresario destina para realizar su actividad económica y para cumplir con fines comerciales conforme a lo reglado en el artículo 516 del Código de Comercio.

Por otra parte, el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de local comercial, salvo cuando se acreditan las excepciones que sobre el particular, trae consigo el artículo 518 del Código de Comercio: “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: **1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;** 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva” (Resaltado nuestro)

En la presente causa, probó que entre el demandante JAIRO MONTESINO CADENA y DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, quien es representada legalmente por el señor(a) OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial el día 20 de enero de 2021, el contrato firmado, pacto como plazo de la duración del contrato de arrendamiento por un año, con un canon mensual por valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000, oo).

También, podemos entender que las afirmaciones de la demandante, en el sentido de que la persona jurídica demanda, en su calidad de arrendataria no ha pagado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero a diciembre de 2021 y de enero a agosto de 2022; son afirmaciones indefinidas.

Debemos, refrendar que, ante la afirmación del demandante del impago de la arrendataria, se invierte la carga de la prueba por tratarse de una afirmación indefinida.

Así lo explicó la Corte Suprema de justicia, Sala Civil: “Así las cosas, en materia probatoria, es principio general, quien invoca un hecho, respecto del cual aspira a derivar consecuencias en derecho, debe acreditarlo, salvo, contadas excepciones. Por ejemplo, los hechos notorios; las afirmaciones y negaciones indefinidas; los casos en los cuales la misma ley dispone la inversión de la respectiva carga; o cuando según las circunstancias en causa, materia de investigación, haya lugar a ordenar judicialmente una suerte de prueba compartida o dinámica” (CSJ Sentencia SC172-2020, Radicado 50001-31-03-001-2010-00060-01, del 04/02/2020)

En la presente causa, era deber del arrendatario demandado, desvirtuar probatoriamente, el no pago de los cánones de arrendamiento, cosa que no hizo, pues guardó silencio.

La mora, no sobra recordarlo, es un estado de incumplimiento, que se refiere, a cada una de las obligaciones derivadas del contrato; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida -art. 1626 del Código Civil-, incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta.



**Distrito Judicial de Valledupar**  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque**  
**Calle 5 No. 3-18 Tel-fax 5286029**

En el presente caso, se prueba que DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, quien es representada legalmente por el señor(a) OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, no canceló las mensualidades desde febrero a diciembre de 2021 y de enero a agosto de 2022, cada uno por valor de \$750.000, oo, ni los que se siguieron causando luego de presentada la demanda.

El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargas, deberes jurídicos: el primero debe entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario para que pueda utilizarlo para el fin propuesto; el segundo, está obligado al pago del precio del arrendamiento dentro de los periodos estipulados, directamente al arrendador y en el lugar que hubiere sido convenido.

El artículo 2008 del Código Civil establece las causales de expiración del arrendamiento, y una de ellas los mismos modos como expiran los demás contratos, de manera que, tratándose de causales de terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, como sucede en este caso, debe acudir al artículo 1546 del Código Civil, que trae consigo la condición resolutoria tácita de los contratos bilaterales, cuando no se cumple por uno de los contratantes lo pactado, y que en el evento particular del contrato de arrendamiento, se denomina terminación, que es una resolución, pero sin efecto retroactivo, y que opera para contratos de ejecución sucesiva.

De manera que, celebrado el contrato, este se constituye en ley para las partes, según el artículo 1602 del Código Civil, la no observancia de alguna de sus cláusulas traduce en incumplimiento del contrato, tornándose en una causal para darlo por terminado.

Siguiendo esta lógica, como no se aportó prueba de la consignación de los cánones de arrendamiento causados desde los meses febrero a diciembre de 2021 y de enero a agosto de 2022, cada uno por valor de \$750.000, oo, en razón de diecinueve meses de arriendo, y como la demandada dentro del término que disponía para pronunciarse frente a las pretensiones de la demanda, guardó silencio, y tampoco acreditó el pago de los cánones adeudados y los que se siguieron causando en el transcurso del proceso, lo que configura causal de terminación del contrato, de manera que es de fuerza concluir que se dio un incumplimiento para el pago de dichas rentas; se prueba así el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre JAIRO MONTESINO CADENA y DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, quien es representada legalmente por el señor(a) OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ.

Se concluye que la causal de terminación del contrato por incumplimiento del mismo, está probada; en consecuencia, se accederá a la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento a partir del incumplimiento de las cláusulas del contrato del 20 de enero de 2021 y en relación a la restitución solicitada por la parte actora, se accederá a la misma, pues no obra en el expediente prueba de que el local comercial se haya entregado a su propietario.

Ahora, en lo que tiene que ver con la pretensión de ordenar el pago de los cánones de arrendamiento, que dieron lugar a la restitución, se negara tal pretensión, esto por cuanto, el proceso de restitución de inmueble arrendado no tiene como finalidad el cobro de cánones de arrendamiento.

Así se puede entender de la lectura sistemática de la regla 384 del Código General del Proceso, en sus numerales 3 y el ultimo inciso del numeral 7:

***“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”***

***“Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior”***

*República de Colombia*



*Distrito Judicial de Valledupar  
Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque  
Calle 5 No. 3-18 Tel-fax 5286029*

Por lo anterior, resulta evidente que, por la naturaleza de las pretensiones, no pueden ser objeto del mismo proceso la restitución y cobro ejecutivo de los cánones de arrendamiento en mora, máxime que el proceso de restitución es un proceso verbal declarativo, el cobro y posible ejecución de los cánones adeudados en el contexto de un contrato de arrendamiento, es una pretensión ejecutiva, sin perjuicio de lo establecido en el inciso ultimo del numeral 7 del artículo 384 y artículo 306 del C.G.P

Se condenará además al demandado al pago de las costas del juicio.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Tamalameque Cesar, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores JAIRO MONTESINO CADENA CC No 1.774.858 arrendador- y la sociedad DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, quien es representada legalmente por el señor(a) OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, como arrendatario, celebrado el 20 de enero de 2021, sobre el local comercial ubicado en la Carrera 2 con Calle 2 Barrio el Machín Local No 4, zona urbana del municipio de Tamalameque Cesar.

**SEGUNDO:** COMISIONAR conforme a la ley 2030 DEL 2020, al ALCALDE MUNICIPAL DE TAMALAMEQUE CESAR, con amplias facultades, para la práctica de la diligencia de restitución del bien inmueble ubicado en la Carrera 2 con Calle 2 Barrio el Machín Local No 4 en la cabecera municipal de Tamalameque Cesar, subcomisionar si fuere el caso y obviar todas las dificultades que se puedan presentar en el desarrollo de la misión encomendada.

A su vez se le concede amplias facultades, para la designación de secuestre si lo viera necesario y la fijación de honorarios, y establecer fecha y hora para la respectiva diligencia.

**TERCERO:** OFICIAR a la representante a OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ representante legal o quien haga sus veces de DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, con el fin de solicitar la entrega voluntaria del inmueble mencionado en el numeral anterior, por la causal de mora en los cánones de arrendamiento.

INFORMAR a OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ representante legal o quien haga sus veces de DISTRIBUCIONES ÉXITO E.U S.A.S NIT No 900033847-8, que de no hacer entrega voluntaria del inmueble; para la fecha que fije la ALCALDIA DE TAMALAMEQUE CESAR en la cual se llevaría a cabo la DILIGENCIA DE RESTITUCION DEL INMUEBLE, ubicado en la Carrera 2 con Calle 2 Barrio el Machín Local No 4 en la cabecera municipal de Tamalameque Cesar, se someterá a las sanciones judiciales previstas por ley.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000). Líquidese por secretaria las costas.

**QUINTO:** NEGAR las demás pretensiones, por lo expuesto en la motivación de esta decisión judicial.

**SEXTO:** ARCHIVAR definitivamente el proceso una vez se hagan las anotaciones en el radicador.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;**

  
HALINISKY SÁNCHEZ MENESES  
Juez