



**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: CANDIDA MORATTO HERRERA CC No 22.832.623**

**Demandado: DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S NIT No 901211117-7**

**Radicado: 20787408900120220003200**

---

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL – Tamalameque – Cesar, Diecisiete (17) de Agosto de dos mil veintidós (2022)**

## **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) CANDIDA MORATTO HERRERA CC No 22.832.623 pretende la restitución de un local comercial y el pago de cánones de arrendamientos adeudados, contra DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S NIT No 901211117-7, quien es representada legalmente por el señor(a) ANGELINE ROBLES URIBE, como seguidamente se expone:

## **2. LA DEMANDA**

2.1. Promueve el demandante demanda restitución inmueble arrendado en contra de la persona jurídica DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S NIT No 901211117-7 y demanda que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 5 No. 5-1, barrio Centro, zona urbana del municipio de Tamalameque Cesar, celebrado el día 24 de enero de 2021 entre ANGELINE ROBLES URIBE y OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, como representantes de la Empresa DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S.

2.2 Se condene a los demandados ANGELINE ROBLES URIBE y OSMAN JAVIER TETAY CORTEZ, A restituir a la demandante CÁNDIDA MORATTO HERRERA, el inmueble y a cancelar los cánones de arrendamiento adeudados cuyo valor asciende a la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10.500.000) M.L

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

## **3. EL TRÁMITE PROCESAL**

-Fecha de presentación de la demanda: 07/03/2022

-Se admite demanda: 24/03/2022

-Se remite la demanda como mensaje de datos a la dirección de notificaciones judiciales registrada en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica demandada: 29/03/2022

-Constancia de envió de citación para notificación personal a la dirección física de la persona jurídica demandada: 21/04/2022

-Se requiere por auto la realización de la notificación por aviso: 23/05/2022

-Se allega el aviso con sus anexos y certificación de recibido por parte de la representante legal de la demandada: 01/06/2022

### **3.1 LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

La demandada DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S NIT No 901211117-7, con todo y que se le remitió la demanda como mensaje de datos al correo electrónico registrado en el certificado de existencia y representación legal, adicional a que el demandante 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.



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

**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 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 Calle 5 Carrera 5-1 Barrio Centro en la cabecera municipal de Tamalameque Cesar; contrato celebrado entre la señora ANGELINE ROBLES URIBE representante legal de DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S y la señora CÁNDIDA MORATTO HERRERA.

4.2. Se tiene que este despacho judicial mediante auto del 24 de marzo de 2022, admitió de demanda de restitución de inmueble arrendado y el pago de cánones de arrendamiento por una suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10.500.000)

La demanda DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, fe debidamente notificada y guardo silencio sobre los hechos y pretensiones de la demanda en su contra.

---

<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**

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.

-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 la demandante que entre ella y la representante legal de DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, se suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial el día 24 de enero de 2021, el contrato firmado, pacto como plazo de la duración del contrato de arrendamiento por un año, el cual comenzaría el 24 de enero de 2021 al 24 de febrero de 2022, con un canon mensual por valor de Un Millón Quinientos Mil Pesos (\$1.500.000, 00).

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 siete meses de arriendo, que ascienden a la suma de Diez Millones Quinientos Mil Pesos (\$10.500.000, 00) son afirmaciones indefinidas.

Que se intentó la conciliación de esta controversia, ante la PERSONERIA MUNICIPAL DE TAMALAMEQUE CESAR, el 18 de febrero de 2022, conciliación que se declaró fallida por el MINISTERIO PUBLICO, y dejó constancia que la señora ANGELINE ROBLES URIBE representante legal de DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, se negó a firmar.

Debemos, refrendar que, ante la afirmación de la 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*



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

*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 guardo 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.

En el presente caso, se prueba que DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, no canceló las mensualidades desde agosto de 2021 a febrero de 2022, cada uno por valor de \$1.500.000, 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 de desde agosto de 2021 a febrero de 2022 , por valor de \$10.500.00.oo, en razón de siete meses de arriendo, tal y como se informó ante la PERSONERIA MUNICIPAL DE TAMALAMEQUE CESAR en el trámite de la conciliación el 18 de febrero de 2022, 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 CÁNDIDA MORATTO HERRERA arrendador- y la sociedad DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S arrendataria.

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 24 de enero de 2022 y en relación a la restitución solicitada por la actora, se accederá a la misma, pues no obra en el expediente prueba de que el local comercial se haya entregado a su propietaria.

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.

*República de Colombia*



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

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”***

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 CÁNDIDA MORATTO HERRERA arrendador- y la sociedad DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S arrendataria, representada legalmente por ANGELINE ROBLES URIBE, como arrendatario, celebrado el 24 de enero de 2021, sobre el local comercial ubicado la Calle 5 Carrera 5-1 Barrio fundación en la cabecera municipal 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 Calle 5 Carrera 5-1 Barrio fundación 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 ANGELINE ROBLES URIBE representante legal de DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, 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 ANGELINE ROBLES URIBE representante legal de DISTRIBUCIONES PETROCOL COMPANY S.A.S, 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 Calle 5 Carrera 5-1 Barrio fundación en la cabecera municipal de Tamalameque Cesar.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000). Liquídese por secretaria las costas.

**República de Colombia**



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

**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

Se suscribe con la firma escaneada, por salubridad pública (art. 244 CGP), no fue posible firmar con electrónica por problemas de conectividad consta el 17/08/2022