



AV

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE COMERCIAL  
RADICADO: 2020-00491-00  
SENTENCIA No: 14

Bucaramanga, Ocho (08) de junio del dos mil veintiuno (2021)

Se procede a proferir la sentencia que corresponda en el proceso de la referencia, al no observar ninguna causal de nulidad que afecte lo actuado.

## ANTECEDENTES

### 1. HECHOS

De manera verbal, los señores JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO y DANIEL ALFONSO BARRIOS SARMIENTO, celebraron contrato verbal de arrendamiento con fecha 17 de abril de 2019, sobre el inmueble ubicado en la carrera 17 # 34- 86 oficina 8 de la ciudad de Bucaramanga.

El arrendatario se obligó a cancelar un canon mensual de \$ 2.000.000.00, cancelados durante los primeros 5 días de cada mes, así como también un servicio de vigilancia generado a partir del mes de octubre de 2019, así como el pago de los servicios públicos.

El arrendatario incumplió con su obligación principal de cancelar las rentas, en el lugar y fecha estipulados en el contrato, así como tampoco canceló el valor adeudado por concepto de servicio de vigilancia, y servicio de energía del inmueble, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda: cánones desde el 17 de febrero de 2020 y hasta la fecha, a razón de \$ 2.000.000 mensuales, así como un valor de \$1.416.806 por concepto de deuda en el pago del servicio público de energía y un valor de \$13.624.000 por concepto de servicio de vigilancia.

### 2. PETICIONES

**PRIMERO:** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento pactado desde el día 17 de abril de 2019 entre JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO como ARRENDADOR y DANIEL ALFONSO BARRIOS SARMIENTO como arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 17 #34-86 de esta ciudad, identificado así: Esta ubicado en el octavo piso del edificio, tiene un área aproximada de 209.80 metros cuadrados, están comprendida dentro de los siguientes linderos: por el NORTE, en 7.70 metros en línea quebrada con vacío sobre propiedades que son o fueron de Estanislao Olarte y Emma Puyana de Olarte, en 1.20 metros aproximadamente y en 1.30 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron de Fernando Vesga, en 0.60 metros con ducto común y en 9.90 metros aproximadamente con el cuarto de máquinas y corredor común y en 6,00 metros aproximadamente con vacío sobre el patio interior del edificio, por EL SUR, en línea quebrada en 21.50 metros con vacío sobre la calle 35, por el ORIENTE, en 6.70 metros con vacío sobre la carrera 17, en 2.50 metros con cuarto de máquinas del ascensor y 17.50 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron de Luis Francisco Bohórquez y Fernando Vesga hoy de Luis Ortiz, por EL OCCIDENTE, en 10,00 metros con vacío sobre las propiedades que son o fueron del Banco Comercial Antioqueño S.A. en 4.50 metros con vacío sobre patio interior del edificio, en 10.50 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron del Banco Comercial antioqueño, en 0.80 metros con vacío sobre la calle 35 y en 1.10 metros con vacío sobre la cubierta local N1 por el ZENIT, en 2.60 metros aproximadamente con la cubierta del edificio y por el NADIR, con las oficinas 701,702,703,704,706 y 706y el pasillo de circulación común del séptimo piso. Este predio se encuentra registrado al folio inmobiliario #300-100636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**SEGUNDO:** Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación del inmueble y su entrega material al demandante.

**TERCERO:** Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia que lo ordene, se practique la diligencia de Lanzamiento.



**CUARTO:** Que no sea oído el demandado, durante el transcurso del proceso, mientras no se consignen los valores de los cánones adeudados correspondientes a los meses en mora ya enunciados y los que se llegaren a causar hacia el futuro, mientras no se haga la entrega formal y material del mismo.

**QUINTO:** Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO, de conformidad con el artículo 308 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

**SEXTO:** Que se condene al demandado al pago de las agencias en derecho y costas del proceso.

## TRÁMITE Y NOTIFICACIÓN

Por reunir los requisitos legales la demanda se admitió según auto del Dieciséis (16) de Diciembre del dos mil Veinte (2020) y en la misma providencia se advirtió a la parte demandada que para ser escuchada debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador. El demandado se notificó en la forma que indica el decreto 806 en su artículo 8, sin proponer excepciones ni presentar oposición alguna en el término de traslado de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3º del Artículo 384 del C.G. del P.

Cumplido el trámite de instancia se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES

El arrendamiento es un contrato en 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” (art. 1973 del Código Civil), desprendiéndose de dicha noción que se trata de un contrato bilateral en que surgen obligaciones para ambos extremos de la relación jurídica, así: Una a entregar en tenencia una cosa corporal y la otra a pagar una remuneración llamada canon.

Si bien es cierto tal normatividad regula de forma directa relaciones desprendidas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para el caso en comento, aplica de forma analógica en cuanto a su definición, pues las partes que en ella intervienen son idénticas, pese a que la génesis del contrato mismo dista pues esta regulada en materia comercial y no civil.

## LA EXISTENCIA DEL CONTRATO, OBLIGACIONES Y CAUSALES PARA SU TERMINACION.

La parte actora asegura que el contrato celebrado se dio de manera verbal, y como prueba de ello aporta declaración juramentada N° 2161 rendida por JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO y SORELL JOHANA GOMEZ SARMIENTO, quienes indicaron que el 17 de abril de 2019, el señor JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO y DANIEL ALFONSO BARRIOS SARMIENTO celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la carrera 17 # 34- 86 oficina 8 de la ciudad de Bucaramanga, por valor de \$2.000.000.

En el escrito de demanda, se identifican los linderos así: por el NORTE, en 7.70 metros en línea quebrada con vacío sobre propiedades que son o fueron de Estanislao Olarte y Emma Puyana de Olarte, en 1.20 metros aproximadamente y en 1.30 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron de Fernando Vesga, en 0.60 metros con ducto común y en 9.90 metros aproximadamente con el cuarto de máquinas y corredor común y en 6,00 metros aproximadamente con vacío sobre el patio interior del edificio, por EL SUR, en línea quebrada en 21.50 metros con vacío sobre la calle 35, por el ORIENTE, en 6.70 metros con vacío sobre la carrera 17, en 2.50 metros con cuarto de máquinas del ascensor y 17.50 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron de Luis Francisco Bohórquez y Fernando Vesga hoy de Luis Ortiz, por ELOCCIDENTE, en 10,00 metros con vacío sobre las propiedades que son o fueron del Banco Comercial Antioqueño S.A. en 4.50 metros con vacío sobre patio interior del edificio, en 10.50 metros con vacío sobre propiedades que son o fueron del Banco Comercial antioqueño, en 0.80 metros con vacío sobre la calle 35 y en 1.10 metros con vacío sobre la cubierta local N1 por el ZENIT, en 2.60 metros



aproximadamente con la cubierta del edificio y por el NADIR, con las oficinas 701,702,703,704,706 y 706 y el pasillo de circulación común del séptimo piso. Este predio se encuentra registrado al folio inmobiliario #300-100636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Así mismo coinciden en indicar que el arrendatario adeuda un valor de \$1.416.806 por concepto de deuda en el pago del servicio público de energía y un valor de \$13.624.000 por concepto de servicio de vigilancia.

Si bien es cierto que el código de comercio guarda silencio frente a la definición del concepto de arrendamiento de local comercial y por lo mismo remite al aparato judicial a valerse de distintas fuentes normativas como lo es el código civil, también lo es, que este SI discrimina claramente las excepciones para mantener vigente el contrato que se haya celebrado y renovarlo, indicando:

*“Art. 518.- 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:*

- *Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- *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,*
- *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.”*

Aun cuando el contrato se pactó de forma verbal, por medio de las pruebas allegadas se logra determinar, tanto la fecha en que se pactó la obligación, como también las fechas en que se debía hacer el respectivo pago del canon de arrendamiento y los valores adeudados por concepto de arriendo, servicios públicos adeudados y servicio de vigilancia, como obligaciones del arrendatario para cancelar periódicamente durante los 5 primeros días de cada mes, obligaciones que según se observa fueron incumplidas.

#### **ACTUACIÓN DE LOS DEMANDADOS.**

Según el art. 384 del C.G.P., la ausencia de oposición a la demanda tiene consecuencias legales para el demandado y puntualmente se señala que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Si revisamos las diligencias, se tiene que la parte accionada no contestó la demanda y por ende tampoco aportó a las diligencias prueba sumaria de los pagos de las rentas adeudadas, como para el efecto se indicó en el auto que admitió la presente acción, (visible anexo virtual N° 9 C1), y como lo señala el Artículo 384 del C.G. del P, precepto que, por ser de orden público, es de obligatorio cumplimiento tanto para el Juez como para las partes, según el artículo 13° C.G.P.

En esas condiciones, como el accionado no se opuso en el término de traslado de la demanda, es necesario proferir sentencia ordenando la restitución.

De suerte pues, que al no advertir el Despacho nulidad alguna que impida poner fin a la instancia y acreditados los presupuestos procesales exigidos por el legislador al tenor del numeral 3° del Artículo 384 del C.G. del P, se declarará la terminación del Contrato de Arrendamiento con la consecuente condena en costas a cargo del extremo pasivo, advirtiendo que los documentos aportados constituyen plena prueba de las obligaciones contraídas por el arrendatario, no se encuentra desvirtuada la causal de mora por las mensualidades invocadas por el accionante y que la falta de oposición tiene como consecuencia la orden de restitución del inmueble mediante sentencia.

Ahora bien, ante la falta de cumplimiento de la carga de la prueba a cargo del demandado (art. 167 del C.G.P.), quien debía desvirtuar el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento reclamados y los demás valores que hacen parte de la demanda, es viable igualmente tener por ciertos los hechos de los que se desprende tal incumplimiento los cuales se configuran como negaciones indefinidas al tenor del inciso final de la precitada norma, sin embargo, no se podría condenar al demandado al pago de clausula penal alguna, pues no se allega prueba que se haya realizado acuerdo alguno sobre la misma y tampoco fue solicitada por la parte demandante.



Finalmente, se fija la suma de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.950.000, oo)**, como agencias en derecho a cargo del demandado y a favor de la parte demandante, suma que deberá ser incluía en la respectiva liquidación de costas que se elabore por secretaría, suma que fue calculada conforme a los parámetros establecidos por el artículo 365 del C.G.P y por el acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016.

**Es importante precisar, que para el día 22 de febrero de 2021, se realizó diligencia al inmueble, determinándose la necesidad de ordenar la restitución provisional del inmueble ubicado en la carrera 17 # 34- 86 oficina 8 de la ciudad de Bucaramanga, por parte del Despacho, por su notable estado de abandono de acuerdo a lo previsto en el artículo 384 Numeral 8 del Código General del Proceso.**

Sin embargo, toda vez que el referido articulado suspende los derechos y obligaciones de las partes y condiciona al arrendador para que se abstenga de arrendarlo nuevamente hasta tanto no se encuentre en firme sentencia que se lo restituya, es procedente, en este caso, que se ordene la restitución definitiva del inmueble al arrendador, esto con el fin de que disponga real y materialmente del mismo.

Por lo expuesto, el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JUAN SEBASTIAN GONZALEZ CAMARGO como arrendador y DANIEL ALFONSO BARRIOS SARMIENTO como arrendatario, el día 17 de abril de 2019, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados a partir del 17 de febrero de 2020 y hasta **que quede en firme la presente providencia.**

**SEGUNDO: ORDENAR la restitución definitiva** del inmueble ubicado en la carrera 17 # 34 - 86 oficina 8 de la ciudad de Bucaramanga. Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya se había entregado de forma provisional en diligencia del 22 de febrero de 2021 de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva del proveído.

**TERCERO: CONDENAR** en costas al demandado. Por Secretaría liquídense en la oportunidad legal.

**CUARTO: FIJAR** la suma de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.950.000, oo)**, como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, la cual deberá ser incluía en la liquidación de costas.

**QUINTO: ARCHIVAR** el expediente, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZ

  
HELGA JOHANNA RIOS DURAN