



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA. Nueve,  
(09) de noviembre de dos mil veinte (2.020)**

**Juez: DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL**

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros

**ASUNTO**

Procede este despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal -restitución de Inmueble arrendado de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Indica la parte actora que celebró contrato de arrendamiento de local comercial, el 1 de julio de 1996, con ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN, Y FERNANDO GONZALEZ VARGAS, SOBRE EL INMUEBLE -BODEGA LOCAL COMERCIAL- UBICADO EN LA CARRERA 42 N° 57-57, BARRIO BOSTON, pactando como canon la suma de \$ 1.044.000 mensuales, pagaderos los primeros cinco (5) días de mes de forma anticipada.

El término del contrato que se pactó fue de un año prorrogable automáticamente y el canon de arrendamiento se incrementaría conforme a lo estipulado en el contrato. El 10 de agosto de 2016, se acordó entre las partes no aumentar el valor del canon puesto que, se estudiaba la posibilidad de compraventa del inmueble antes referenciado.

El canon de arrendamiento del año 2018 se estipuló en \$4.600.000 y el del año 2019, en \$ 5.290.000 respectivamente.

La parte demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de junio a diciembre de 2018 por valor de \$ 4.600.000 cada uno, y de enero al mes de abril de 2019 por la suma de \$5.290.000 cada uno, para un total de \$51.250.600.

**RETENSIÓN**

Solicita la parte demandante que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial y en consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien arrendado y se condene al pago de costas del proceso.

**ACTUACION PROCESAL**

Por auto de fecha 10 de junio de 2019, admitió la demanda contra ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN, Y

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros  
Providencia : SENTENCIA – 09/11/2020 – DECRETA TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUIR INMUEBLE

FERNANDO GONZALEZ VARGAS, se ordenó la notificación a la parte demandada y se le reconoció personería jurídica a la apoderada de la parte demandante.

La parte demandada quedó notificada así: ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES Y FERNANDO GONZÁLEZ VARGAS, se notificaron personalmente del auto admisorio el 08 de octubre de 2019, y a través de apoderado judicial presentan contestación de la demanda el 24 de octubre de 2019. En lo que respecta a los señores FELIX CERVANTES PAEZ Y CARLOS PUERTO ARANGUREN, en proveído de 29 de noviembre de 2019, el Juzgado ordenó su emplazamiento y en providencia adiada 20 de marzo de la anualidad, se le designó como curador ad-litem a SAMIRNA ROCHA VESQUEZ, quien en escrito allegado el 13 de julio de 2020, vía correo electrónico descurre el traslado concedido.

Mediante escrito del 24 de octubre de 2019, los demandados ROSA ELVIRA GARZON y FERNANDO GONZALEZ VARGAS, contestaron la demanda y propusieron excepción de pago parcial. Con auto de fecha 26 de octubre de 2020, se dispuso no escuchar a los demandados pues La parte demandada acepta en su con testación que aún debe, de allí que proponga excepción de pago parcial, quedando claro entonces que de la documentación aportada no se desprende que se hubiese realizado o acreditado el pago total de la obligación así como tampoco los cánones pendientes al día al momento de la contestación de la demanda, y de lo que se ha seguido causando en el curso del proceso, hecho por el cual debió dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del CGP y declarar que no serían oídos.

### **CONSIDERACIONES**

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y los presupuestos procesales concurren a plenitud, por lo que se decide el asunto mediante sentencia de acuerdo con las pretensiones de la demanda, hechos que la fundamentan y las normas de derecho invocadas como soporte.

Tratándose de contratos de arrendamiento comercial, se aplican para el procedimiento de restitución en caso de mora, el establecido en la ley civil, pues no existe en el Código de Comercio, norma que señale como adelantar el proceso de restitución cuando se de mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Ello además en aplicación de lo establecido en el artículo 822 del C. de Comercio, *“Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.*

*La prueba en el derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”.*

Para que se entienda configurado un contrato de arriendo deben estar identificados:  
- El nombre del arrendador, el nombre del arrendatario, el precio del canon de arriendo, y el inmueble objeto del contrato cuyo goce se entrega al arrendatario.

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros  
Providencia : SENTENCIA – 09/11/2020 – DECRETA TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUIR INMUEBLE

Todo contrato, lleva implícito el concierto de voluntades de quienes lo celebran, que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia, sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos contrarios a los buscados por los interesados. En consecuencia, para establecer si entre las partes se celebró o no un determinado y específico contrato, se hace necesario verificar, en primer término, atendidas las cláusulas del negocio, si se cumplieron los requisitos esenciales que lo tipifican y, en segundo lugar, en caso de existir duda razonable o controversia al respecto, dilucidar cuál fue a partir de la evidencia, la intención real de los contratantes, más allá de lo que emerge del mismo texto del documento, con mayor razón si es una cláusula en particular la que mina el alcance de aquél [*Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M. P: Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, Sentencia: Agosto 14 de 2000, Referencia: Expediente 5577*].

Es así como corresponde al arrendador, ceder el goce de la cosa arrendada y al arrendatario en virtud de él, pagar el precio determinado en la forma y término convenido en el contrato. De acuerdo con esta noción, la obligación principal del arrendatario, es la de cancelar los cánones en la oportunidad y forma convenida.

En este caso se impetra demanda verbal de restitución de inmueble arrendado contra ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN, Y FERNANDO GONZALEZ VARGAS, por el incumplimiento en los cánones de arrendamiento pactados en el contrato suscrito entre las partes el 1 de julio de 1996, sobre el inmueble -bodega local comercial- ubicado en la carrera 42 N° 57-57, Barrio Boston.

Indica la actora que el contrato celebrado se fue renovando anualmente y en consecuencia de esto, se realizaban los ajustes al canon de arrendamiento en virtud de la cláusula 4° del contrato que establece que el aumento sería en un 28% sin embargo, desde el primer año de ejecución se acordó que dicho incremento sería del 15% arrojando como valor del canon para el año 2018, la suma de \$4.600.000 por mes y para el 2019, \$5.290.000 respectivamente.

Que los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2018, por valor de \$ 4.600.000 cada uno, salvo el mes de junio que el valor adeudado asciende a \$2.490.600 puesto que, realizaron un abono por \$2.109.400 y de enero al mes de abril de 2019 por la suma de \$5.290.000 cada uno, para un total de \$51.250.600, razón por la cual se alega como causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento la mora referenciada anteriormente.

Al señala la parte demandante que los demandados no han cancelado los cánones que se dicen adeudados, emite una negación indefinida, correspondiendo a los demandados probar que efectivamente cancelaron todos y cada uno de los cánones de arrendamiento en su debida oportunidad *so pena* de no ser escuchado dentro de la Litis.

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros  
Providencia : SENTENCIA – 09/11/2020 – DECRETA TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUIR INMUEBLE

La Corte Constitucional en sentencia C-070 de 1993, manifestó:

*“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.*

(...)

*El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.*

(...)

El numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., señala que, *“En 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”.*

Dentro de la contestación aportada al plenario, se observa que los señores ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES Y FERNANDO GONZÁLEZ VARGAS, presentan como excepción de fondo la denominada PAGO PARCIAL, y en ella afirman haber realizado un abono parcial de tal suerte que, no adeudan el valor se que indica en el libelo demandatorio empero, teniendo en cuenta que la parte pasiva NO CANCELÓ la totalidad de los cánones de arrendamiento que se encontraban pendientes por pagar, ni acreditó el pago de los que se seguían causando se dispuso por medio de a auto del 26 de octubre de 2020, no escuchar a la parte demandada, dando aplicación a lo estipulado en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP., que establece:

*“Si la demanda se fundamenta en **falta de pago de la renta** o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total** que, de acuerdo con la prueba allegada*

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros  
Providencia : SENTENCIA – 09/11/2020 – DECRETA TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUIR INMUEBLE

*con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”(subraya y negrilla fuera de texto).*

La demandante alega como causal para terminar el contrato, el no pago de los cánones de arriendo de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018 por valor de \$4.600.000 cada uno salvo el mes de junio en el cual los arrendatarios hicieron un abono por valor de \$ 2.109.400 adeudando entonces la suma de \$2.490.600 y en lo que respecta al año 2019, incurrieron en mora en los meses de enero, febrero, marzo y abril para un total de \$51.250.600.

Para probar su dicho, allegó el contrato de arrendamiento celebrado por documento privado de fecha 1º de julio de 1996, entre CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA en calidad de arrendador y ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN Y FERNANDO GONZALEZ VARGAS, en calidad de arrendatarios sobre el local comercial -bodega- ubicada en carrera 42 N° 57-57 Barrio Boston, pactándose como canon mensual inicial la suma de \$1.044.000 obligándose a cancelar anticipadamente los primeros cinco (5) días del mes en la carrera 49b N° 74-109 de Barranquilla, tal y como se observa en la clausula 3º del convenio.

Dado lo anterior se accederán a las pretensiones de la demandante.

Finalmente se dará aplicación a lo establecido en el artículo 365 del CGP; esto es, se condenará en costas a la parte demandada, así como también se fijarán las agencias en derecho en la forma dispuesta en el artículo 366, numeral 4º del CGP, señalando la suma de \$1.744.000 equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, que la parte demandada debe cancelar a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA, en calidad de arrendadora y ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN Y FERNANDO GONZÁLEZ VARGAS, actuando en calidad de arrendatarios sobre el bien inmueble -BODEGA- ubicado en CARRERA 42 N° 55 - 57 de esta ciudad.
2. ORDENAR a los señores ROSA ELVIRA GARZÓN CÁCERES, FELIX CERVANTES PAEZ, CARLOS PUERTO ARANGUREN Y FERNANDO GONZÁLEZ VARGAS, como arrendatarios, que restituyan en favor de CARMEN ALICIA SALGADO DE DAZA, en calidad de arrendadora, el bien inmueble -

Clase de proceso : Verbal (Restitución de inmueble arrendado)  
Radicación : 08001405300720190029100  
Demandante : Carmen Alicia Salgado de Daza  
Demandado : Rosa Elvira Garzón Cáceres y otros  
Providencia : SENTENCIA – 09/11/2020 – DECRETA TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUIR INMUEBLE

BODEGA- ubicado en CARRERA 42 N° 55 - 57 de esta ciudad, con las siguientes medidas y linderos: **NORTE:** dieciséis (16) metros con la carrera 42: **SUR:** dieciséis - metros con lote # 5 que es o fue de la Urbanización Nacional Anónima (LUNA); **ESTE:** Treinta y seis (36) metros con la casa # 57-39 de la carrera 42 y **OESTE:** Treinta y siete (37). metros con casa # 57-73 de la carrera 42. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-156395.

3. CONDENAR en costas a la parte demandada y liquidarlas conforme lo establece el artículo 366 del CGP.
4. Fijar las agencias en derecho en favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, en la suma de \$ 1.744.000.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**  
**DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL**  
Jueza

Firmado Por:

**DILMA CHEDRAUI RANGEL**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL BARRANQUILLA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:  
**ed0a6f56d82e3e8f44fb4085b5a46326c1fd75a89953d9b837677cfc86945f76**  
Documento generado en 09/11/2020 10:24:27 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**