



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta - Magdalena

Dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

47.001.31.53.005.2019.00084.00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Se procede a dictar sentencia anticipada al interior del proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** presentada por **LOURDES GONZÁLEZ DE LACOUTURE, LOURDES LACOUTURE GONZÁLEZ, GLORIA LACOUTURE GONZÁLEZ, MARÍA CECILIA LACOUTURE GONZÁLEZ, CARLOS LACOUTURE GONZÁLEZ, JOSÉ ENRIQUE LACOUTURE PARDO REPRESENTADO POR MARÍA DELIA PARDO PADILLA, ANA LUCIA LACOUTURE CORREA EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE JOSÉ DANIEL LACOUTURE CORREA, EDUARDO ENRIQUE LACOUTURE PEDRAZA, FRANCISCO LACOUTURE OLARTE, ENRIQUE LACOUTURE OLARTE, LUZ ELENA LACOUTURE DÁVILA Y MICHELLE LACOUTURE DÁVILA REPRESENTADAS POR JOSEFINA GUTIÉRREZ DE PIÑEREZ** contra **LA SOCIEDAD INVERSIONES TRUOT LASTRA S.AS., JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA Y YOLANDA LASTRA FUSCALDO.**

II. DE LA SENTENCIA ANTICIPADA

En vista que el presente proceso, se encuentra integrado en debida forma el contradictorio, sería del caso avanzar a la etapa siguiente; no obstante, en auto de fecha 26 de enero de 2021, se dispuso no escuchar a los demandados hasta tanto demostraran haber consignado los cánones de arrendamiento y aquellos causados durante el proceso, conforme lo establecido en el numeral 4° del Artículo 384 del Código General del Proceso, situación que a la fecha no acaeció, encontrándose dicha decisión en firme.

En tal sentido, revisado el asunto, no existen pruebas que practicar, pues sólo se han de tener como tales las documentales aportadas por la parte demandante, ante la falta de acreditación del pago de los cánones de arrendamiento por el extremo demandado para ser oído.

Esta circunstancia encuadra dentro de la causal número 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, que autoriza a dictar sentencia anticipada en estos casos.

III. ANTECEDENTES

3.1 De los hechos

Manifestó el extremo actor que, los demandantes Lourdes González De Lacouture, Lourdes Lacouture González, Gloria Lacouture González, María Cecilia Lacouture González, Carlos Lacouture González, José Enrique Lacouture Pardo representado por María Delia Pardo Padilla, Ana Lucia Lacouture Correa en nombre propio y en representación de José Daniel Lacouture Correa, Eduardo Enrique Lacouture Pedraza, Francisco Lacouture Olarte, Enrique Lacouture Olarte, Luz Elena Lacouture Dávila y Michelle Lacouture Dávila representadas por Josefina Gutiérrez de Piñerez como arrendadores mediante la escritura pública N° 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta, celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble Local Comercial Ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador # 19-10 del Distrito de Santa Marta y en el cual funciona Una Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles. Con los Señores Jorge Enrique Trout Guardiola, Yolanda Isabel Lastra Fuscaldo y la Sociedad Mercantil Inversiones Trout Lastra Ltda, hoy Inversiones Trout Lastra S.A.S, representada por Jorge Enrique Trout Guardiola como arrendatarios.

El inmueble y la estación de servicios para la distribución de combustibles objeto del contrato de arrendamiento celebrado por medio de la escritura pública N° 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta se encuentra comprendido dentro de los siguientes Linderos; NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts) Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente.

Los arrendatarios se obligaron inicialmente a pagar solidariamente por el canon de arrendamiento de la estación de servicios y el inmueble la suma de ciento ocho millones de pesos M/L (\$108.000.000) anuales por concepto de canon de arrendamiento, pago que debían efectuar con un mes de anticipación a la fecha señalada para la terminación del contrato, es decir, a más tardar el día 30 de abril de cada año tal como se estipuló en la cláusula tercera del mencionado instrumento

El precio del canon de arriendo se reajusta aumentando su valor hasta en un cien por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor IPC en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del contrato o al término de la prórroga vigente y así sucesivamente cada doce (12) meses y sobre el valor del canon del año inmediatamente anterior, Mas Tres (3) Puntos Porcentuales tal como lo dispone el parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del Contrato

De acuerdo con lo pactado en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento, el pago del canon anual debía hacerse a los arrendadores en proporción a su derecho de propiedad de la siguiente manera: Lourdes González De Lacouture 70/140; Lourdes Lacouture González 10/140; Carlos Lacouture González 10/140; María Cecilia Lacouture González 10/140; Gloria Lacouture González 10/140; José Enrique Lacouture Pardo 10/140; Michelle Lacouture Solano 5/140; Luz Elena Lacouture Solano 5/140; José Daniel Lacouture Correa 2/140; Ana Lucia Lacouture Correa 2/140; Enrique Lacouture Olarte 2/140; Francisco Lacouture Olarte 2/140; Eduardo Lacouture Pedraza. 2/140; total 140/140.

Los arrendatarios Jorge Enrique Trout Guardiola, Yolanda Isabel Lastra Fuscaldo y la Sociedad Mercantil Inversiones Trout Lastra S.A.S vienen incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento en saldo del año 2013, por valor de \$1.948.456, saldo del año 2014 por valor de \$29.089.504, el canon correspondiente al año 2019 por valor de \$ 207.102.677 y el canon correspondiente al año 2020 por valor de \$ 221.185.658 para un total de cuatrocientos cincuenta y nueve millones trescientos veintiséis mil doscientos noventa y cinco pesos M.L (\$ 459.326.295.00)

Los arrendatarios incumplieron las obligaciones especiales señaladas en las cláusulas Cuarta, Decima literal a) y Undécima literal a) del contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública N° 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta ya que incurrieron en mora en el pago de los cánones correspondiente a los años 2013, 2014, 2019 y 2020

El reiterado incumplimiento por parte de los arrendatarios de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento los hace deudores de la cláusula penal en suma equivalente a 300 salarios mínimos vigentes al momento del incumplimiento a razón de (\$ 828.116) es esto es la suma de doscientos cuarenta y ocho millones cuatrocientos treinta y cuatro mil ochocientos pesos m/cte. (\$248.434.800.).

3.2 Las pretensiones

Se acude a los estrados judiciales, en busca que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

- a. Dar por terminado por mora en el pago el Contrato de Arrendamiento Suscrito entre los señores Lourdes González De Lacouture, Lourdes Lacouture González, Gloria Lacouture

González, María Cecilia Lacouture González, Carlos Lacouture González, José Enrique Lacouture Pardo, Ana Lucia Lacouture Correa, José Daniel Lacouture Correa, Eduardo Enrique Lacouture Pedraza, Francisco Lacouture Olarte, Enrique Lacouture Olarte, Luz Elena Lacouture Solano Y Michelle Lacouture Solano como arrendadores y los señores Jorge Enrique Trout Guardiola, Yolanda Isabel Lastra Fuscaldo y la Sociedad Mercantil Inversiones Trout Lastra S.A.S. Como arrendatarios, celebrado por medio de la Escritura Pública N° 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta, sobre el inmueble Local Comercial Ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador # 19-10 del Distrito de Santa Marta y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que en él se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts) Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente.

- b. En consecuencia, solicita se condene a los demandados a restituir a los demandantes el inmueble Local Comercial Ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador # 19-10 del Distrito de Santa Marta y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que en él se encuentra mencionados en el hecho primero de esta demanda, para tal efecto se sirva ordenar al demandado la entrega del inmueble en el término que su señoría estime conveniente.
- c. Que, en caso de no producirse la restitución en el término fijado por el despacho, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a los demandantes, directamente o por comisionado.
- d. Se condene a los demandados a pagar a los demandantes la suma de doscientos cuarenta y ocho millones cuatrocientos treinta y cuatro mil ochocientos pesos (\$248.434.800.), moneda corriente por concepto de "clausula penal" tal como lo establece el contrato por el incumplimiento de las obligaciones allí pactadas
- e. Se ordene la cancelación de la inscripción del contrato de arrendamiento por escritura Pública del folio de matrícula inmobiliaria N° 080-4798 que corresponde al inmueble
- f. Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

IV. CONSIDERACIONES

En el sub examine los demandantes Lourdes González De Lacouture, Lourdes Lacouture González, Gloria Lacouture González, María Cecilia Lacouture González, Carlos Lacouture González, José Enrique Lacouture Pardo representado por María Delia Pardo Padilla, Ana

Lucia Lacouture Correa en nombre propio y en representación de José Daniel Lacouture Correa, Eduardo Enrique Lacouture Pedraza, Francisco Lacouture Olarte, Enrique Lacouture Olarte, Luz Elena Lacouture Dávila y Michelle Lacouture Dávila representadas por Josefina Gutiérrez de Piñerez, persiguen que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado por estos como arrendadores, con la sociedad Inversiones Trout Lastra S.A.S, Jorge Enrique Trout Guardiola Y Yolanda Lastra Fuscaldo, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador #19-10 del Distrito de Santa Marta y en el cual funciona Una Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles, y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que en él se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts) Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente.

Ha de recordarse que, señala el artículo 1973 del Código Civil, que *“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...”*. Téngase en cuenta sobre dicho tópico que, pese a ser un local comercial el objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en este proceso, de conformidad con el artículo 822 del Código de Comercio, es a este caso aplicable las normas de carácter civil, al preceptuar de manera literal que *“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...”*.

Dispone el artículo 384 del Código General del Proceso, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado, que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En tal sentido, se advierte que, en el presente asunto se allegó el contrato suscrito por los demandantes en calidad de arrendadores y los demandados en calidad de arrendatarios, y que corresponde a la Escritura Publica No. 1477 de fecha 23 de junio de 2005, de la Notaria Segunda del Círculo de Santa Marta, dando cumplimiento a la citada norma.

A su vez, enterados en debida forma los demandados sobre el inicio de esta demanda, estos no demostraron que han consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones, o en defecto, haber presentado los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los

mismos períodos, a favor de aquel, conforme lo impone el artículo 384 del Código General del Proceso, razón por la cual no pueden ser oídos en el proceso.

En ese orden de ideas, tenemos que los demandantes afirman que los demandados no han cumplido con sus obligaciones, circunstancia que fue puesta oportunamente en su conocimiento, quienes corría con la carga de la prueba para acreditar que si realizó los pagos en la oportunidad indicada. No obstante, como quiera que la demandada no adoso prueba que permita establecer que el pago se hizo, y que además fue oportuno, las pretensiones de la demanda frente a la restitución están llamadas a prosperar.

Por lo que, se declarará que la parte demandada ha incumplido su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, lo que conduce a dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado por los extremos de al litis, así como a ordenar la restitución del bien dado en arrendamiento. De igual manera, se dispondrá que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Santa Marta, proceda la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 080 – 4798.

No obstante, frente a la pretensión cuarta de la demanda que deprecia “*Se condene a LOS DEMANDADOS a pagar a LOS DEMANDANTES la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$248.434.800.00) MONEDA CORRIENTE por concepto de “CLAUSULA PENAL” tal como lo establece el contrato por el incumplimiento de las obligaciones allí pactadas...*”. La misma, habrá de ser negada, como quiera que no se encuentra acorde con el proceso adelantado, cual es el de restitución de inmueble arrendado, sin que sea este el proceso adecuado para efectuar dicha condena.

Las costas corren a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de doce millones de pesos m/cte. (\$12.000.000)

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

1. Declarar que al sociedad **INVERSIONES TRUOT LASTRA S.AS., JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA Y YOLANDA LASTRA FUSCALDO** incumplieron sus obligaciones de pagar el canon al interior del contrato de arrendamiento celebrado por medio de la Escritura Pública N° 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta, con los aquí demandantes **LOURDES GONZÁLEZ DE LACOUTURE, LOURDES LACOUTURE GONZÁLEZ, GLORIA LACOUTURE GONZÁLEZ, MARÍA CECILIA LACOUTURE GONZÁLEZ, CARLOS LACOUTURE GONZÁLEZ, JOSÉ ENRIQUE LACOUTURE PARDO REPRESENTADO POR MARÍA DELIA PARDO PADILLA, ANA LUCIA LACOUTURE CORREA EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE JOSÉ DANIEL LACOUTURE CORREA, EDUARDO ENRIQUE LACOUTURE PEDRAZA, FRANCISCO LACOUTURE**

OLARTE, ENRIQUE LACOUTURE OLARTE, LUZ ELENA LACOUTURE DÁVILA Y MICHELLE LACOUTURE DÁVILA REPRESENTADAS POR JOSEFINA GUTIÉRREZ DE PIÑEREZ, sobre el inmueble ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador #19-10 del Distrito de Santa Marta y en el cual funciona Una Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles, y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts) Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente.

2. En consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado por medio de la Escritura Pública No. 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta, entre **LOURDES GONZÁLEZ DE LACOUTURE, LOURDES LACOUTURE GONZÁLEZ, GLORIA LACOUTURE GONZÁLEZ, MARÍA CECILIA LACOUTURE GONZÁLEZ, CARLOS LACOUTURE GONZÁLEZ, JOSÉ ENRIQUE LACOUTURE PARDO REPRESENTADO POR MARÍA DELIA PARDO PADILLA, ANA LUCIA LACOUTURE CORREA EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE JOSÉ DANIEL LACOUTURE CORREA, EDUARDO ENRIQUE LACOUTURE PEDRAZA, FRANCISCO LACOUTURE OLARTE, ENRIQUE LACOUTURE OLARTE, LUZ ELENA LACOUTURE DÁVILA Y MICHELLE LACOUTURE DÁVILA REPRESENTADAS POR JOSEFINA GUTIÉRREZ DE PIÑEREZ**, como arrendadores y la sociedad **INVERSIONES TRUOT LASTRA S.AS., JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA Y YOLANDA LASTRA FUSCALDO**, como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador #19-10 del Distrito de Santa Marta y en el cual funciona Una Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles, y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts) Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente.
3. Ordenar a la sociedad **INVERSIONES TRUOT LASTRA S.AS., JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA Y YOLANDA LASTRA FUSCALDO** la restitución a favor de los aquí demandantes del inmueble ubicado en la Calle 14 o Avenida del Libertador #19-10 del Distrito de Santa Marta y en el cual funciona Una Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles, y la Estación de Servicios Para La Distribución de Combustibles que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE con calle Catorce (14) en Cincuenta y Dos metros Cuarenta Centímetros (52.40 mts.) Aproximadamente; SUR: En Cincuenta Y un Metros Veinte Centímetros aproximadamente (51.20 mts)

Aproximadamente, Con terrenos de Martin Salcedo Campo; ESTE: en Cincuenta Y Tres Metros Veinte Centímetros (53.20 mts.) aproximadamente con terrenos de los Hermanos Olarte limitada; y OESTE: Con Carrera Diecinueve (19) en Cincuenta y Dos Metros Sesenta Centímetros (52.60 mts.) aproximadamente, y que fue el bien objeto de arrendamiento, cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la citada Escritura Pública No 1.477 del 23 de junio del año 2005 de la Notaria Segunda de Santa Marta.

4. Ordénese a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la ciudad de Santa Marta, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 080 – 4798.
5. Niéguese la pretensión cuarta de la demanda, atinente a la condena de la cláusula penal a cargo de los demandados, como quiera que dicha pretensión, no se encuentra acorde con el proceso adelantado, cual es el de restitución de inmueble arrendado, sin que sea este el proceso adecuado para efectuar dicha condena.
6. Condénese en costas a la parte vencida en este proceso. Se fija como agencias en derecho la suma de doce millones de pesos (\$12'000.000). Líquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS
JUEZA