



San Andrés, Isla, Primero (1°) de Febrero de Dos Mil Veintidós (2022)

**Radicación:** 88001-3103-002-2021-00081-00.  
**Referencia:** PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.  
**Demandantes:** ELMER CORONADO RIVEROS Y GUILLERMO CORONADO RIVEROS.  
**Demandado:** WALID HENDAUS SAFA,  
**Sentencia No.** 004-22.

## 1. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho del Juzgado Segundo Civil del Circuito del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del presente Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por el Señor ELMER CORONADO RIVEROS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.240.921, a través de apoderado judicial, y el Señor GUILLERMO CORONADO RIVEROS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.203.541, contra el Señor WALID HENDAUS SAFA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.127.954.876.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. HECHOS

Del expediente judicial se desprenden los hechos origen de la litis, así:

**2.1.1.** Los Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, en calidad de Arrendadores, suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial con el Señor WALID HENDAUS SAFA, obrando este en condición de Arrendatario, a través del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18'000.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual y aquéllos a proporcionarle el uso y goce de un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187, ubicado en la Avenida las Américas No. 3-46 de esta Ínsula, determinado por los siguientes linderos: NORTE: Linda con lote de parqueaderos. SUR: Colinda con calle pública de la Avenida las Américas. ESTE: Linda con callejón privado del Edificio Aurora y con la propiedad del Señor Eliseo Brandt. OESTE: Linda con área del Edificio Aurora y propiedad de Señora Elva Mejía.

**2.1.2.** El convenio fue pactado por el término inicial de cuatro (04) años, contados a partir del Primero (1°) de Septiembre de 2021 y en la cláusula segunda se concertó que el pago de los cánones de arrendamiento por parte del Arrendatario debía hacerse dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo contractual. Igualmente, se acordó darle un mes de gracia al Arrendatario, que comprendía desde día Primero (01) de Agosto del 2021 hasta el Treinta y uno (31) del mes y año citados, durante el cual el Arrendatario no pagaría el canon de arrendamiento y efectuaría los arreglos locativos que considerara pertinentes.

**2.1.3.** Dentro del contrato de arrendamiento citado, en su cláusula final, se estableció que todos aquellos arreglos locativos que realizara el Arrendatario estarían a cargo de este último y no podría solicitar el pago de los mismos a los Arrendadores. Igualmente, se estableció el pago de un depósito por valor de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18'000.000.00) a cargo del Arrendatario, que se devolvería "(...) al arrendatario o se imputará a un canon mensual".

**2.1.4.** El Señor ELMER CORONADO RIVEROS indica que para el mes de Septiembre de 2021 el Señor WALID HENDAUS SAFA no pagó el canon de arrendamiento de manera oportuna y que tampoco había cancelado lo correspondiente al depósito pactado, alegando que se encontraba fuera del País y que no había culminado con los arreglos locativos del local comercial, por lo que el Arrendador decide otorgarle un plazo de quince (15) días para que suscribiera un nuevo contrato de arrendamiento, pagara el depósito pendiente y los cánones de arrendamiento generados, sin que el Arrendatario cumpliera con dicho pacto. Asimismo, asegura que a la fecha de presentación de la demanda el demandado adeuda la

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

**SIGCMA**

cuota arrendaticia correspondiente al mes de Septiembre de 2021, ya que este último hizo una consignación por TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36'000.000) que fue imputado como pago del canon de arrendamiento del mes de Octubre de 2021 y del depósito pactado al firmar el contrato de arrendamiento.

## **2.2. PRETENSIONES**

Con base en los anteriores hechos, la parte demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito con el demandado, por haber incumplido el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de Septiembre de 2021 y por no haber pagado desde el Veintiuno (21) de Julio de 2021 el valor del depósito pactado para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario y, en consecuencia, solicita que se ordene la restitución del inmueble arrendado y que se condene al demandado al pago de la cláusula penal pactada, por valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5'000.000).

## **2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES**

Al expediente, se allegaron las siguientes pruebas:

### **2.3.1. DEMANDANTE:**

- 2.3.1.1.** Contrato de arrendamiento de local comercial.
- 2.3.1.2.** Fotografías del inmueble arrendado.
- 2.3.1.3.** Certificado de tradición y matrícula inmobiliaria No. 450-187.
- 2.3.1.4.** Misiva remitida al Arrendatario solicitándole restitución del local comercial arrendado.
- 2.3.1.5.** Copia cédula de ciudadanía del promotor de la acción.

### **2.3.2. DEMANDADO:**

El demandado asumió una actitud pasiva durante el término de traslado de la acción, por lo que no arrió a las foliaturas prueba alguna.

## **3. ACTUACIÓN JUDICIAL**

Mediante Auto No. 0483 del Diez (10) de Noviembre de 2021 este ente judicial admitió la demanda de la referencia, ordenando correr traslado del libelo a la parte demandada, por el término de veinte (20) días, con el fin de que se pronunciara sobre los hechos y pretensiones contenidos en la misma y en general para que ejerciera su derecho de contradicción y defensa. En la referida providencia a su vez se ordenó integrar el litisconsorcio necesario por activa y en ese sentido, se ordenó notificarle la admisión del trámite al Señor GUILLERMO CORONADO RIVEROS, quien, junto con el actor, suscribió el contrato de arrendamiento cuya terminación se pretende, en calidad de Arrendador, y a su vez correrle traslado del libelo, por el mismo lapso que al demandado, a fin de que efectuara las manifestaciones que a bien tuviera en defensa de sus intereses.

La parte actora arrió al plenario constancias de las que se extrae que le envió el auto admisorio de la demanda como mensaje de datos al Señor GILLERMO CORONADO RIVEROS y al demandado, Señor WALID HENDAUS SAFA, a la dirección electrónica reportada en el escrito genitor, con el fin de notificarles la citada decisión judicial personalmente, en los términos dispuestos en el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día Diecinueve (19) de Noviembre de 2021, por lo que, al tenor de lo dispuesto en la citada disposición legal y en la sentencia C 420 de 2020 emitida por la Corte Constitucional, se entiende que la notificación personal del mentado proveído a los citados sujetos procesales

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

**SIGCMA**

quedó surtida el Veinticuatro (24) de Noviembre de 2021, esto es, transcurridos dos (02) días hábiles desde que el iniciado recepcionó acuse de recibo.

#### **4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Surtida la notificación personal del auto admisorio de la demanda en la forma dispuesta en el Artículo 8° del Decreto 806 de 2020, conforme se dejó sentado en el numeral anterior, se corrió el traslado de la demanda al accionante integrado a la litis, Señor GUILLERMO CORONADO RIVEROS, y al accionado, Señor WALID HENDAUS SAFA, atendiendo lo dispuesto en el Artículo 369 del CGP, término durante el cual guardaron silencio.

Atendiendo lo señalado en el numeral 3° del Artículo 384 del CGP, se procederá a proferir la condigna sentencia, cumplidos los presupuestos procesales y no observando causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, previas las siguientes,

#### **5. CONSIDERACIONES**

##### **5.1. COMPETENCIA**

Este Despacho Judicial es competente para conocer del asunto de la referencia por la configuración de un fuero real y privativo, en razón al lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, de conformidad con el numeral 7° del Artículo 28 del Código General del Proceso, y por tratarse de un Proceso de Mayor Cuantía<sup>1</sup>, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 6° del Artículo 26 del CGP, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1° del Artículo 20 *ibidem*.

##### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO**

Sea lo primero establecer que el problema jurídico planteado en este asunto es determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para que pueda declararse la terminación del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial celebrado el día Veintiuno (21) de Julio de 2021 entre los Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, en calidad de Arrendadores, y el Señor WALID HENDAUS SAFA, en calidad de Arrendatario, por mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de Septiembre de 2021 y por consiguiente si hay lugar a disponer en favor del extremo activo la restitución por parte del accionado del bien objeto del citado acto jurídico, esto es, del local comercial que hace parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula, ubicado en la Avenida Las Américas No. 3-46 de esta Isla.

##### **5.3. TESIS DEL DESPACHO**

La tesis que defenderá este ente judicial es que debe declararse la terminación del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial celebrado el día Veintiuno (21) de Julio de 2021 entre las partes enfrentadas en este litigio y por ende disponerse la restitución del local comercial objeto del referido negocio jurídico, ante la ausencia de oposición por parte del extremo pasivo durante el término de traslado de la demanda (Artículo 384 numeral 3° CGP).

##### **5.4. FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES DE LA DECISIÓN:**

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado (Artículo 1973 del CC). Aquella parte se llama arrendadora y esta arrendataria (Artículo 1977 del CC). -

Las partes deben cumplir además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., con los propios de esta clase de negocio jurídico,

---

<sup>1</sup> El canon de arrendamiento equivale a la suma de \$18.000.000 mensuales, mientras que el contrato fue pactado inicialmente por cuatro (04) años, razón por la cual, la cuantía de este proceso asciende a la suma de \$864.000.000.

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

## SIGCMA

esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo (Artículos 1974, 1975 y 1976 C.C.). Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (Artículo 1982 numeral 2° del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber principal de pagar el canon o renta en la época acordada y restituir el bien a la expiración del convenio (Artículos 2000, 2002 y 2005 ibídem).-

Dicho carácter de consensual del contrato de arrendamiento, es tratado por la jurisprudencia nacional, al considerar que “...no requiere solemnidad alguna ni siquiera que se haga por escrito...” Sentencia 15 de Mayo de 1998. Tribunal Superior de Bogotá. Magistrado Ponente Doctor Carlos Julio Moya C.-

Principio general que rige las normas del negocio jurídico es que las estipulaciones contractuales son Ley para las partes (Artículo 1602 del C.C) y que se interpretan, entre otros, con base en el Principio de Buena Fe (Artículo 871 C.de Co), premisa de la que hay que partir para entender que la relación contractual se rige por lo consignado por escrito como signo de convenio en el que las partes han consentido, a menos que se demuestre con el acervo probatorio recabado, que verbalmente las condiciones fueron alteradas por éstas.-

De otra parte, atendiendo la causal invocada para obtener la restitución del local comercial objeto del contrato de arrendamiento en que se sustenta este litigio, es pertinente señalar que por expreso mandato del Artículo 870 del C.Co. *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”*; así mismo, el Artículo 1608 del C.C. establece que: *“El deudor está en mora: 1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora ; 2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; 3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor...”*.

Frente a la figura jurídica de la mora, en la sentencia emitida el Diez (10) de Julio de 1995 por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Doctor PEDRO LAFONT PIANETTA, expediente No. 4540, se indicó: *“La mora (...) supone el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de la obligación...”*.

La libertad contractual que impera en este tipo de contratos, como desarrollo característico de la autonomía de la voluntad, trae a menudo diversas controversias entre arrendador y arrendatario, las cuales deben dirimirse a través del Proceso Verbal de Restitución de Tenencia por Arrendamiento, cuyo trámite está previsto en el Artículo 384 del CGP, cuya finalidad primordial es la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, y no el pago de cánones o multas como de manera equivocada se ha interpretado.

Finalmente, ante la pasiva conducta procesal asumida en este contencioso por la parte demanda al no contestar la demanda, es pertinente dejar sentado que el numeral 3° del Artículo 384 del CGP enseña que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...”*, disposición legal de la que se extrae que en este tipo de litigios el silencio o falta de oposición del Arrendatario genera la emisión de una sentencia favorable a las pretensiones de la parte accionante, sin que sea necesario entrar a analizar probatoriamente si se estructuró la causal invocada por la parte actora para obtener la restitución deprecada.

### 5.5. CASO CONCRETO

En el expediente está debidamente acreditado con la prueba documental anexada al libelo, la cual no fue tachada de falso por el extremo pasivo dentro de la oportunidad procesal pertinente, por lo que opera frente a ella el reconocimiento implícito, que el día Veintiuno (21)

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

## SIGCMA

de Julio de 2021 los Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, en calidad de Arrendadores, y el Señor WALID HENDAUS SAFA, fungiendo como Arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial, a través del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 18'000.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual y aquéllos a proporcionarle el uso y goce de un local comercial que hace parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187, ubicado en la Avenida las Américas No. 3-46 de esta localidad, determinado por los siguientes linderos: NORTE: Linda con lote de parqueaderos. SUR: Colinda con calle pública de la Avenida las Américas. ESTE: Linda con callejón privado del Edificio Aurora y con la propiedad del Señor Eliseo Brandt. OESTE: Linda con área del Edificio Aurora y propiedad de Señora Elva Mejía.

En el negocio jurídico reseñado en precedencia se pactó como término inicial del mismo cuatro (04) años, contados a partir del Primero (1°) de Septiembre de 2021 y en la cláusula segunda se concertó que el pago de los cánones de arrendamiento por parte del Arrendatario debía hacerse dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo contractual. Igualmente, se acordó otorgarle un mes de gracia (de no pago del canon) al Arrendatario, que corría desde el Primero (01) de Agosto del 2021 hasta el día 31 del citado mes y año, lapso durante el cual el Arrendatario realizara los arreglos locativos que considerara pertinentes en el local comercial objeto del acto jurídico, los cuales estarían a su cargo, sin que pudiera solicitar el pago de dichos arreglos a los Arrendadores. Igualmente, en la cláusula final del mentado contrato se estableció que el Arrendatario debía pagar un depósito equivalente a un mes de renta, esto es, por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18'000.000), "(...)SUMA QUE SE DEVOLVERÁ AL ARRENDATARIO O SE IMPUTARÁ A UN CANON MENSUAL...".

Ahora bien, con los datos plasmados en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial arriba mencionado está probado que el mismo reúne los elementos esenciales generales necesarios para la existencia de todo acto jurídico, contemplados en el Artículo 1502 del CC, pues no existe ningún elemento suasorio que desvirtúe la presunción de capacidad que por mandato del Artículo 1503 ibídem gravita sobre las partes, coligiéndose que tanto los Arrendadores como el Arrendatario son aptos para obligarse; aunado a ello, está demostrado que al estampar su firma en el plurimencionado contrato, las partes manifestaron su consentimiento, sin que se evidencie algún vicio que tenga la virtualidad de afectar el mismo, sumado a que tanto el objeto del negocio, como su causa son lícitos, pues los motivos que movieron a las partes a celebrar el contrato no están prohibidos por la Ley, ni son contrarios al orden público y las buenas costumbres.

Así pues, con la prueba documental hasta ahora analizada está demostrado en autos la existencia del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial entre las partes en conflicto, así como los extremos de precio, plazo y cosa (objeto contrato) dentro de la relación contractual. -

De suerte que, de la prueba documental aportada con la demanda respecto del contrato de arrendamiento, se observa claramente la relación contractual entre Arrendadores y Arrendatario, óbice por el cual no se decretarán pruebas de oficio y se procederá a dictar la condigna sentencia de restitución, en cumplimiento de las normas legales traídas a colación.-

Discurrido lo anterior, es pertinente señalar que en el escrito genitor el mandatario judicial del Señor ELMER CORONADO RIVEROS dejó sentado que para el mes de Septiembre de 2021 el Arrendatario, Señor WALID HENDAUS SAFA, no había pagado el canon de arrendamiento de manera oportuna y que tampoco había cancelado lo correspondiente al depósito pactado. Así mismo, aseguró que para la fecha de presentación de la demanda, esto es, para el Ocho (08) de Noviembre de 2021, el demandado adeudaba el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Septiembre de 2021, toda vez que, si bien efectuó una consignación por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 36'000.000), dicho importe fue imputado como pago del canon de arrendamiento del mes de Octubre y del depósito pactado al firmar el contrato de arrendamiento.

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

## SIGCMA

Aquí conviene precisar que si bien el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, “*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*”, proscribió categóricamente la exigencia de depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que haya asumido el Arrendatario, lo cierto es que dicha normatividad únicamente aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por lo tanto, en el sub-lite resulta inaplicable, dado que el contrato de arrendamiento en el que se cimienta esta acción es de naturaleza comercial y frente a este tipo de convenios la regulación aplicable la encontramos a partir del Artículo 518 y hasta el Artículo 523 del Código de Comercio y en la normatividad general de contratos existente a partir del Artículo 864 ejusdem, sin que en las mentadas disposiciones exista alguna prescripción respecto al pacto de depósitos para garantizar las obligaciones contraídas por el Arrendatario de un local comercial, lo cual genera que cobre vigencia frente a este tópico el principio de legalidad, del cual se desprende que lo que no está prohibido por la Ley está permitido para los contratantes, quienes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad que les asiste, están habilitados para pactar todas aquéllas estipulaciones contractuales que no sean contrarias al ordenamiento jurídico vigente.

Descendiendo al caso concreto, es pertinente recordar, tal como se dejó sentado en el acápite en el que se enlistaron los fundamentos normativos y jurisprudenciales de esta decisión, que por expreso mandato del numeral 3° del Artículo 384 del CGP, si el demandado en este tipo de litigios no se opone durante el término del traslado de la demanda a las pretensiones formuladas en el escrito genitor y está debidamente acreditada la existencia de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, “*...el juez proferirá sentencia ordenando la restitución...*”. En este caso particular, se tiene que el demandado, Señor WALID HENDAUS SAFA, a pesar de haber sido notificado personalmente, por medios virtuales (Artículo 8° Decreto 806 de 2020), del auto admisorio de la demanda emitido en este contencioso, conforme se desprende de las constancias visibles en el documento No. 6 del expediente electrónico, asumió una actitud pasiva durante el término de traslado del escrito genitor previsto en el Artículo 369 del CGP, en tanto que no contestó la demanda dentro de la aludida oportunidad procesal, por lo que no se formularon medios exceptivos orientados a enervar las pretensiones de la parte actora o a oponerse a las mismas, cobrando vigencia lo reseñado en el Artículo 97 del CGP que enseña que: “**La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, (...) harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda**” (Resaltado fuera del original), ergo, refulge palmario que en el asunto de marras se configuran los supuestos fácticos necesarios para tener por ciertos los hechos alegados por el extremo activo en la demanda, en especial lo atinente a que el demandado se encuentra en mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de Septiembre del año 2021 invocado como causal para obtener la restitución del local comercial en torno al cual gira la litis.

Como consecuencia de lo anterior, se aterriza en la inexorable conclusión que en este contencioso se verifican los presupuestos establecidos en el numeral 3° del Artículo 384 del CGP reseñado en precedencia, en tanto que, se itera, está debidamente acreditada la existencia y validez del negocio jurídico en el que se finca la acción, esto es, del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial celebrado entre los extremos en pugna el Veintiuno (21) de Julio del año próximo pasado, sumado a que el extremo pasivo no se opuso durante el término de Ley a las pretensiones vertidas en el libelo introductor, óbice por el cual, el Despacho, amparado en la norma adjetiva antes reseñada, procederá a declarar la terminación del mentado contrato y en consecuencia dispondrá la restitución del local comercial objeto del aludido acto jurídico a los Arrendadores, sin que haya lugar a efectuar otras elucubraciones y/o análisis probatorios, para lo cual, se le concederá al accionado un plazo para que, de manera voluntaria, restituya el inmueble a los Arrendadores y en el evento en que inobserve dicha orden, se comisionará a la Inspección de Policía (Reparto) para que adelante la diligencia de restitución pertinente (Artículo 38 inciso 3° y Parágrafo 1° CGP, este último adicionado por el Artículo 1° de la Ley 2030 de 2020).

En cuanto a la pretensión que apunta a que se condene al demandado al pago de la cláusula penal pactada en la estipulación decimosegunda del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial en que se funda esta acción, es pertinente señalar que, según las voces del

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

## SIGCMA

Artículo 870 del Código de Comercio: ***“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”*** (Énfasis del Despacho); por su parte, el Artículo 1592 del C.C. enseña que: *“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*; aunado a ello, el Artículo 1594 ibídem prevé: *“Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal”*; así mismo, el Artículo 1599 ejusdem dispone que: ***“Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado (...)”*** (Negrillas del Despacho), normas éstas de las que, en conjunto, emana la procedencia de la pretensión analizada, por lo que, sin hacer mayores disertaciones, se condenará al demandado, Señor WALID HENDAUS SAFA, al pago de la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5'000.000), por concepto de cláusula penal pactada en favor de sus arrendadores.

Como consecuencia de lo anterior, ante la procedencia de la acción promovida, atendiendo lo señalado en el Artículo 365 del CGP, el Despacho condenará en costas a la parte demandada y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículo 2º, 3º y 5º numeral 1º literal “b” del Acuerdo PSAA16-10554 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, fijará agencias en derecho a cargo de la parte accionada, atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado judicial que ha representado a la parte accionante beneficiaria con la condena.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés, Isla, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Decretar la terminación del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial celebrado el día Veintiuno (21) de Julio de 2021 entre los Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 15.240.921 y 19.203.541, respectivamente, en calidad de Arrendadores, y el Señor WALID HENDAUS SAFA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.127.954.876, en calidad de Arrendatario, cuyo objeto es un local comercial que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula, ubicado en la Avenida Las Américas No. 3-46 de esta Isla, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de Septiembre de 2021, en consecuencia,

**SEGUNDO:** Ordenar al Señor WALID HENDAUS SAFA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.127.954.876, restituirle los Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 15.240.921 y 19.203.541, respectivamente, el local comercial que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula, ubicado en la Avenida Las Américas No. 3-46 de esta Isla, dentro del plazo de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.-

**TERCERO:** Comisionese a la Inspección de Policía (Reparto) para que realice la respectiva diligencia de restitución, en el evento que el Señor WALLID HENDAUS SAFA no entregue a los señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS el local comercial que hace parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula, ubicado en la Avenida Las Américas No. 3-46 de esta Isla, dentro del plazo concedido para ello en el numeral anterior (Artículo 38 inciso 3º y Parágrafo 1º CGP, este último adicionado por el Artículo 1º de la Ley 2030 de 2020).

Expediente: 88001-3103-002-2021-00081-00.  
Demandantes: Elmer Coronado Riveros y Guillermo Coronado Riveros.  
Demandado: Walid Hendaus Safa.  
Referencia: Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.

**SIGCMA**

**PARÁGRAFO:** Conforme a la información plasmada en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial cuya terminación se dispuso por este medio, el inmueble objeto del referido acto jurídico posee los siguientes linderos: NORTE: Linda con lote de parqueaderos. SUR: Colinda con calle pública de la Avenida las Américas. ESTE: Linda con callejón privado del Edificio Aurora y con la propiedad del Señor Eliseo Brandt. OESTE: Linda con área del Edificio Aurora y propiedad de Señora Elva Mejía.

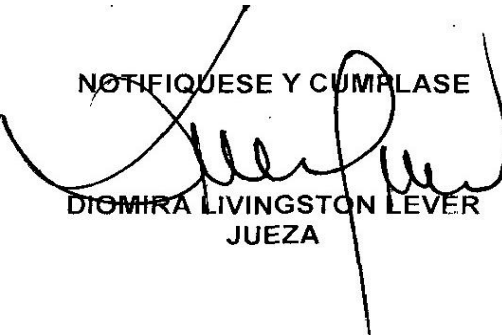
**CUARTO:** Condenar al demandado, Señor WALID HENDAUS SAFA, a pagarle a los demandantes, Señores ELMER CORONADO RIVEROS y GUILLERMO CORONADO RIVEROS, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) por concepto de cláusula penal pactada en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial cuya terminación se dispuso por este medio.

**PARÁGRAFO:** Para distribuir entre los accionantes el valor de la condena impuesta en este numeral, deberá tenerse en cuenta el porcentaje de derechos que les asiste en el local comercial objeto del acto jurídico cuya terminación se dispuso en este proveído.

**QUINTO:** Condénese en costas al demandado, Señor WALID HENDAUS SAFA, en favor del promotor de la acción, Señor ELMER CORONADO RIVEROS. Líquidese por secretaría. Fíjense como agencias en derecho a cargo del demandado y en favor del Señor ELMER CORONADO RIVEROS, el equivalente a dos (02) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Inclúyase en la liquidación de costas.

**SEXTO:** Por secretaría, líbrese y remítase a su destinatario el oficio y el despacho comisorio pertinentes, en los términos dispuestos en el Artículo 11 del Decreto 806 de 2020, en el evento en que se presente el supuesto fáctico indicado en el numeral tercero de la parte resolutive de este proveído.

**SÉPTIMO:** Contra esta sentencia no procede recurso ordinario alguno, por cuanto la litis se tramita en única instancia, atendiendo la causal de restitución invocada en el escrito genitor (Artículo 384 numeral 9° CGP).-

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE  
  
DIONIARA LIVINGSTON LEVER  
JUEZA

LMC

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.  
Por anotación en ESTADO No. 014, notifico a las partes la providencia anterior, hoy dos (03) de febrero de 2022 a las 8:00 a.m.  
Larry Mauro G. Cotes Gómez  
Secretario