



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA
Cartagena, junio veintinueve (29) de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA

RADICADO: 13001400301220200047000 (470-2020)

DEMANDANTE: TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA S.A.

DEMANDADO: TRANSPORTE LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S.

APODERADO: JUAN JOSE PEREIRA JASPE

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por la sociedad **TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARTAGENA SA**, quien actúa a través de apoderada judicial, en contra de **TRANSPORTE LA COSTEÑA LA VELOZ DURAN & CIA S.A.S**

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

I. ANTECEDENTES

A.- LAS PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, el TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA demandó a la sociedad TRANSPORTE LA COSTEÑA LA VELOZ DURAN & CIA S.A.S, para que se hiciera mediante el presente proceso Verbal, las siguientes declaraciones:

1º. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día primero (01) de enero de 2014 entre las sociedades TERMINAL DE TRANSPORTES DE CARTAGENA S. como arrendadora y TRANSPORTES LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S. como arrendataria, contrato que se pactó por el término de un año prorrogable y que se encuentra vigente, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, correspondientes a los meses de diciembre de 2017 a fecha octubre de 2020.

2º. Que se condene a la sociedad demandada TRANSPORTE LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S, a restituir a la sociedad TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA S.A., el inmueble ubicado en Cartagena carretera La Cordialidad, diagonal 57 No. 54-236 Edificio Terminal de Transporte de Cartagena, taquilla 30, 31y 32 modulo uno, cuyos medidas y linderos son: POR EL FRENTE: linda con el pasillo No. 1 y mide 3.78 metros. POR EL FONDO. Linda con la plataforma de ascenso al modulo 1 y mide 3.79 metros, POR LA IZQUIERDA: linda con la taquilla 29 y mide 2.58 metros, y por LA DERECHA: linda con la puerta de acceso al Modulo 1 y mide 2.56 metros.

3º. Que no se escuche a la sociedad demandada TRANSPORTE LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S, durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondiente a los meses:

Diciembre de 2017 a razón de \$ 2.512.818.00

Enero de 2018 a diciembre de 2018 a razón de \$ 4.377.104.00 cada mes.

Enero de 2019 a diciembre de 2019 a razón de \$ 4.691.381.00 cada mes

Enero de 2020 a abril de 2020 a razón de \$ 5.057.308.00 cada mes

Mayo de 2020 y junio de 2020 a razón de \$ 4.249.890.00 cada mes

Julio de 2020 a razón de \$ 2.124.920.00

Agosto de 2020 a octubre de 2020 a razón de \$ 5.057.308.00 cada mes.

Y los que se llegaren a causar mientras permanezca en el inmueble. Con base en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

4º. Que se orden la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la sociedad TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA S.A. de conformidad con lo establecido en el artículo 384 del C.G.P., comisionando al funcionario correspondiente.

5º. Se condene al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

➤ Las pretensiones se sustentan en **LOS HECHOS** que a continuación se sintetizan:

1º La demandante TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA, como arrendadora el primero (01) de enero de 2014, celebró contrato de arrendamiento de local comercial con sociedad TRANSPORTE LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S como arrendataria del inmueble ubicado en Cartagena Carretera La Cordialidad Diagonal 57 No. 54-236 Edificio Terminal de Transporte Cartagena, taquilla 30, 31 y 32 Modulo Uno, cuyos linderos y medidas son: POR EL FRENTE: linda con el pasillo No. 1 y mide 3.78 metros. POR EL FONDO. Linda con la plataforma de ascenso al Modulo 1 y mide 3.79 metros, POR LA IZQUIERDA: linda con la taquilla 29 y mide 2.58 metros, y por LA DERECHA: linda con la puerta de acceso al Modulo 1 y mide 2.56 metros.

2º El contrato de arrendamiento se celebró el 01 de enero de 2014, por el término de un año prorrogable, que se ha venido prorrogando en forma sucesiva, cuyo canon vigente es de \$ 5.057.308.00, pagadero los primeros cinco (05) días de cada mes.

3º A la presentación de la demanda, la arrendataria adeuda los cánones causados desde el mes de diciembre del 2017.

B.- ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 4 de diciembre del 2.020, ordenándose notificar la existencia del proceso al demandado en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P., asimismo, se ordenó correr traslado por el término de 20 días a la parte pasiva.

Posteriormente, el demandado fue notificado por aviso conforme al artículo 292 del C.G.P., el día 03 de mayo del 2.021, enviado a la dirección del inmueble arrendado.

Subsiguientemente, el extremo pasivo dentro del término de traslado no interpuso oposición ni excepción de ninguna índole, como tampoco se demostró que hubiera cancelado los cánones adeudados.

De esta forma, como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a decidir de fondo, previas las siguientes:

II.- CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente. El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, 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. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado en copia autentica, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2017.

En el contrato de arrendamiento, igual que cualquier otro contrato bilateral, la parte que cumplió puede tomar dos medidas contra la parte que incumplió con sus obligaciones implícitas del contrato.

Una es, pedir la resolución del contrato, o sea, darlo por terminado unilateralmente y la otra, exigir el cumplimiento de lo incumplido además de las indemnizaciones por los daños ocasionados, así lo establece la ley en el Artículo 1546 del Código Civil *“... Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

Para esta célula judicial resulta evidente el incumplimiento de la parte arrendataria, toda vez que no acreditó en el curso del proceso, el pago de los cánones en mora indicados en los hechos de la demanda, pues según se desprende del artículo 2002 del Código Civil, unas de las obligaciones de éste, consiste en realizar el pago del precio del canon o renta dentro de unos determinados periodos.

La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el

pago de los cánones en mora. En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

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

III.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado, vigente desde el día primero (01) de enero del 2014, celebrado entre **TERMINAL DE TRANSPORTE DE CARTAGENA S.A.**, como arrendador, y **TRANSPORTE LA COSTEÑA VELOZ DURAN & CIA S.A.S**, del bien inmueble ubicado en Cartagena Carretera La Cordialidad Diagonal 57 No. 54-236 Edificio Terminal de Transporte Cartagena, taquilla 30, 31 y 32 Modulo Uno, cuyos linderos y medidas son: POR EL FRENTE: linda con el pasillo No. 1 y mide 3.78 metros. POR EL FONDO. Linda con la plataforma de ascenso al Modulo 1 y mide 3.79 metros, POR LA IZQUIERDA: linda con la taquilla 29 y mide 2.58 metros, y por LA DERECHA: linda con la puerta de acceso al Modulo 1 y mide 2.56 metros.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada la restitución del inmueble dado en arriendo, a que hace alusión esta providencia, dentro del término de cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído, debidamente desocupado.

TERCERO: En caso de no producirse la entrega del inmueble dentro del plazo fijado, comisionase al señor alcalde menor de la localidad que corresponde a la ubicación del inmueble, o a quien éste otorgue la función de realizar la diligencia de restitución, con las mismas facultades del competente, Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso; para la plena identificación del inmueble a restituir. Anéxesele archivo de la demanda de la demanda de restitución incoada y de la presente sentencia.

CUARTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Líquidense en su oportunidad. Fíjense como agencias en derecho tres salarios M.M.LV., equivalentes a la suma de \$ 2.725.578.00 (dos millones setecientos veinticinco mil quinientos setenta y ocho pesos m-cte). Lo anterior de conformidad, con el artículo 5, numeral 1º, literal (b) primera instancia, del Acuerdo PSAA16-10554, de fecha 5 de agosto de 2016 expedida por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MILEDYS OLIVEROS OSORIO
JUEZA

Hrg.

secretaría del Juzgado CUARTO: Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de \$750.000.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE