

RAD: 13-001-40-03-013-2021-00910-00.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MENOR CUANTIA.

DEMANDANTE: GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A.

DEMANDADO: GUSTAVO SOLANO GUZMAN.

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS. Cartagena de Indias, noviembre cuatro (4) de dos mil veintidós (2.022).

1. ASUNTO A DECIDIR.

Procede este Despacho a proferir sentencia, dentro del proceso DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MENOR CUANTÍA Promovido por GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A. contra GUSTAVO SOLANO GUZMAN.

1.1 ANTECEDENTES.

La demanda.

La parte demandante, quien actúa por interpuesto vocero judicial, presentó demanda DECLARATIVA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE MENOR CUANTÍA en contra de GUSTAVO SOLANO GUZMAN, a fin que se ordene la restitución del bien inmueble arrendado descrito en el hecho primero de la demanda.

Lo anterior, fundamentado en los siguientes hechos que a continuación se resumen:

PRIMERO: El señor GUSTAVO SOLANO GUZMAN el día 1 de noviembre de 1996 suscribió como arrendatario, contrato de arrendamiento con la firma PROCASA Ltda., esta a su vez lo cedió a INVERBIENES LTDA., quien a su turno también lo cedió a la hoy demandante GRUPO ARENAS S.A., quien hoy es el actual arrendador del local comercial el cual recae sobre el bien inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena centro comercial villa Sandra de zaragocilla O Escallón Villa – Avenida Pedro De Heredia Cra. 63 Y Cl 30 Local Nro. 1 y cuyos linderos según consta en Matrícula inmobiliaria No 060-0011866 y Referencia catastral No.0l- 3-447-00 7 son:

Linderos Local #1: Área privada área primer piso: 48.00 M². -Área Mezzanine: 23.60 M², Total área: 71.60 M². POR EL FRENTE Avenida Pedro de Heredia/ parqueadero circulación de por medio y mide 4.00 metros; POR LA DERECHA entrando, con local No. 2 y mide 12.00 metros; POR LA IZQUIERDA entrando con lote sin urbanizar y con pasillo de acceso hacia el fondo y mide 12.00 metros; y por EL FONDO entrando con calle 30 B, ante jardín de por medio y mide 4.00 metros. POR EL NADIR con el terreno y cimentaciones. POR EL CENIT con la cubierta.

SEGUNDO: La vigencia del contrato se estipula en doce (12) meses, contados dese el 1 de noviembre de 1996.

TERCERO: Como canon de arrendamiento se acordó la suma inicial mensual de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MCTE (\$853.336), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

CUARTO: El arrendatario incumplió con su obligación contractual plasmada en la cláusula tercera del contrato, consistente en pagar la renta dentro de los plazos y en el lugar convenido. En efecto, el arrendatario adeuda a mi poderdante la suma de SETENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$70.374.748) correspondiente a las siguientes mesadas o cánones sin incluir intereses moratorios:

PERIODO	CANON
ABRIL-2021	\$3.095.098
MAYO-2021	\$8.172.208
JUNIO-2021	\$8.172.208
JULIO-2021	\$8.172.208
AGOSTO-2021	\$8.172.208
SEPTIEMBRE-2021	\$8.172.208
OCTUBRE-2021	\$8.172.208
NOVIEMBRE-2021	\$9.121.201
DICIEMBRE-2021	\$9.121.201

QUINTO: El no pago de estos cánones se considerará incumplimiento del contrato y causal de terminación del contrato de arrendamiento a favor del ARRENDADOR.

SEXTO: Que en virtud del no pago, la demandante ha requerido en múltiples ocasiones al arrendatario para que realicen el pago y cumplan con sus obligaciones, sin embargo no ha existido cumplimiento alguno.

SEPTIMO: Por los anteriores hechos de incumplimiento, la señora DIANA MARGARITA ARENAS VELEZ, representante legal de la sociedad GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A. le ha conferido poder especial para entablar la correspondiente acción.

1.2 Pretensiones.

Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó lo siguiente:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de local comercial consignado en documento suscrito (**sic**) entre la sociedad GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A. como arrendador y el señor GUSTAVO

SOLANO GUZMAN como arrendatario, por el incumplimiento del mismo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECRETAR la restitución del bien inmueble referido a la sociedad comercial GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A.

TERCERO: Que se condene en costas del proceso al demandado.

CUARTO: Que se reconozca personería jurídica.

1.3 Actuación Procesal

Por reparto fue asignado al Juzgado Trece Civil Municipal de Cartagena de Indias, el día 13 de diciembre de 2021, siendo inadmitida en dos ocasiones y por último admitida por auto de fecha 2 de junio de 2022.

1.4 Intervención de la parte demandada.

El día 30 de junio de 2022, el demandado designó apoderado judicial en el presente asunto y este ejercitó su derecho de defensa sin darle cumplimiento al # 4º del art. 384 del CGP., para poder ser escuchado, cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon mensual, por lo que por auto de septiembre 19 de 2022 se reconoció personería al apoderado judicial del demandado y no se escucharon sus defensas. Surtida entonces la notificación auto admisorio de la demanda por conducta concluyente al extremo demandado conforme a lo dispuesto por el inciso 2º del art. 301 del mismo estatuto procesal, y no habiéndose podido escuchar sus defensas por lo previamente anotado, atendiendo que la defensa esgrimida por la parte demandada, no se encamino a desconocer la calidad de arrendador de la entidad demandante, resulta indiscutible que a la fecha de hoy, se encuentra vencido el término del traslado de la demanda.

1.5 Etapa Probatoria.

El despacho no estimó necesario decretar pruebas de oficio. Para decidir se hacen las siguientes:

2. CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia del juez, no merecen reparo alguno, por lo que es procedente decidir sobre el fondo del asunto, no existiendo causal de nulidad que impida decidir de fondo. A su vez, a la demanda se acompañó prueba documental del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en donde se dejó sentado que la parte aquí demandante es cesionaria del contrato de arrendamiento celebrado con el arrendatario demandado respecto del inmueble descrito en el hecho 1 de esta sentencia, respecto del cual la parte

demandante alegó como causal para solicitar la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble.

Ahora bien, tratándose de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la actividad comercial, la mora en el pago del canon o renta dentro del término señalado en el contrato es causal suficiente para solicitar la restitución del bien arrendado; quedando entonces facultado el arrendador para iniciar acción judicial en contra de su arrendatario, con esta acción se busca que se declare judicialmente la terminación del contrato y que como consecuencia de ello se ordene la restitución del bien inmueble objeto del mismo, por lo que ante la imposibilidad jurídica de escucharse las defensas del demandado, tendrá demostrada la causal en de restitución comento; toda vez que en el caso sub judice la parte demandada fue notificada conforme lo establecido en el inciso 2º del artículo 301 del estatuto procesal civil vigente sin que la parte demandada desconociera la calidad de arrendador de la entidad hoy demandante.

Así las cosas, el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado inicialmente entre PROCASA LTDA., quien lo cedió a INVERBIENES LTDA., quien a su turno también lo cedió a la hoy demandante GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A., como arrendadora, y GUSTAVO SOLANO GUZMAN como arrendatario del bien inmueble destinado a la actividad comercial ubicado en la ciudad de Cartagena centro comercial villa Sandra de zaragocilla O Escallón Villa – Avenida Pedro De Heredia Cra. 63 Y Cl 30 Local Nro. 1 y cuyos linderos según consta en Matrícula inmobiliaria No 060-0011866 y Referencia catastral No.01- 3-447-00 7 son: Linderos Local #1: Área privada área primer piso: 48.00 M². -Área Mezzanine: 23.60 M², Total área: 71.60 M². POR EL FRENTE Avenida pedro de Heredia/ parqueadero circulación de por medio y mide 4.00 metros; POR LA DERECHA entrando, con local No. 2 y mide 12.00 metros; POR LA IZQUIERDA entrando con lote sin urbanizar y con pasillo de acceso hacia el fondo y mide 12.00 metros; y por EL FONDO entrando con calle 30 B, ante jardín de por medio y mide 4.00 metros. POR EL NADIR con el terreno y cimentaciones. POR EL CENIT con la cubierta, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a que hace referencia el hecho cuarto de esta sentencia. Consecuencialmente,

SEGUNDO: ORDÉNASE a la parte demandada GUSTAVO SOLANO GUZMAN, la restitución del inmueble dado en arriendo a que hace alusión la demanda, dentro del término de tres (3) días siguientes a la notificación de este proveído debidamente desocupado, a la parte demandante, GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A.

TERCERO: En caso de no producirse la entrega del inmueble dentro del plazo fijado, comisionase al Alcalde Menor y/o al Inspector de Policía competente en la zona respectiva, para la práctica de la diligencia de restitución, con las mismas facultades del comitente. Líbrese despacho comisorio a la autoridad correspondiente con los insertos del caso; para la plena identificación del inmueble a restituir, anéxesele copia de la demanda de restitución incoada y copia del contrato de arrendamiento anexado a la demanda.

CUARTO: CONDENASE a la parte demandada GUSTAVO SOLANO GUZMAN, a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante GRUPO ARENAS S.A. SIGLA ARENAS G.S.A., de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 365 del C.G.P., y en virtud del principio de economía procesal, señálese agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demanda en la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00), al tenor de lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, emanado por el Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa. En su oportunidad liquídense las costas adicionales que estén acreditadas en el expediente, por secretaría.

QUINTO: En su oportunidad, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
EL JUEZ,



MAURICIO GONZALEZ MARRUGO

MGM/KDM