

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

RAD: 13-001-40-03-013-2020-00260-00.

PROCESO: DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA.

DEMANDANTE: ADOLFO DE JESÚS CARDONA DUQUE.

DEMANDADO: SERGIO ARIAS RAMIREZ.

Cartagena de indias, abril diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2.021).

1. ASUNTO A DECIDIR.

Procede este Despacho a proferir sentencia, dentro del proceso DECLARATIVO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA, promovido por ADOLFO DE JESÚS CARDONA DUQUE, a través de apoderada judicial contra SERGIO ARIAS RAMIREZ.

1.1 ANTECEDENTES.

La demanda.

La parte demandante ADOLFO DE JESÚS CARDONA DUQUE, mediante apoderada judicial presentó demanda DECLARATIVA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA en contra de SERGIO ARIAS RAMIREZ, a fin que se ordene la restitución del bien inmueble arrendado, descrito en el contrato de arriendo anexo a la demanda.

Lo anterior, fundamentado en los siguientes hechos:

Primero: Mi poderdante señor **ADOLFO DE JESUS CARDONA DUQUE**, entregó a título de arrendamiento al señor **SERGIO ARIAS RAMIREZ** ambos mayores de edad, una porción de un bien inmueble de mayor extensión ubicado en esta ciudad en el Barrio de Torices en la Carrera 17 con Calle 47 distinguido con la nomenclatura pública No 47-08 subdividido físicamente en cuatro (4) locales comerciales, el de mayor extensión local No 1 funciona una tienda , los otros tres (3) locales con calle 47 con diferentes actividades o negocios comerciales. Las medidas y linderos del bien inmueble de mayor extensión son los siguientes.- Por el **FRENTE** colinda Calle en medio Carrera 17 o Paseo Bolívar y mide nueve

metros con cuarenta y cinco centímetros (9.45) Mts². Construidos, Por la **DERECHA** entrando colinda con Calle 47, y mide veinte y cinco metros (25.00). Por el lateral **IZQUIERZO** entrando mide veinte y cinco metros (25.00) y colinda con propiedad que fue o es de la señora STELLA PIÑERES. Por el **FONDO** parte posterior mide nueve metros con cuarenta y cinco centímetros (9.45) y colinda con propiedad que eso fue de RUBEN MORON PEREZ predio distinguido con la nomenclatura pública No 17-31. De este bien inmueble de mayor extensión con un área aproximada de 235 metros cuadrados y un área construida de 235 mtrs², mi poderdante le entrego a título de arrendamiento al Arrendatario hoy demandado señor **SERGIO ANDRES ARIAS RAMIREZ**, una porción o ultimo local comercial número cuatro (4) cuyos linderos y medidas son los siguientes: Por el **FRENTE** con Calle 47 y mide seis metros con 14 centímetros (6.14), Por el **FONDO** mide 5.77 metros y colinda con propiedad que fue o es de STELLA PIÑERES, Por la **DERECHA**, entrando colinda con propiedad que fue o es de RUBEN MORON PEREZ ,y mide cinco metros con setenta y siete centímetros (5.77)mts² Por la **IZQUIERDA** entrando colinda con el local números tres que se encuentra también ubicado dentro del bien inmueble de mayor extensión ya distinguido y mide (5.77).

Segundo: El contrato de arrendamiento a que me refiero en el primer hecho, parágrafo segundo se celebró el día once (11) de abril del año dos mil dieciséis (2.016) y autenticada la firma del ARRENDATARIO el día diecinueve (19) de mayo del año dos mil dieciséis (2.016), en la Notaria Sexta del Circulo Notarial de esta ciudad a través del cual se dispuso que el inmueble objeto del contrato tenía una destinación comercial.

Con un canon de arrendamiento mensual pactado por UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.650.000,00), los cuales serían cubiertos o cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes en el local comercial objeto del contrato.

Tercero: Conforme a la cláusula tercera del contrato en referencia las partes acordaron que el canon de arrendamiento seria reajustado anualmente con un incremento del último IPC anual más dos puntos (I.P.C.+r2 puntos) a partir de la firma del contrato celebrado entre las partes, siendo el valor del canon de arrendamiento del año 2020, a esta fecha de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTR (\$ 2.100.000.00)

Cuarto: En la cláusula del contrato de arrendamiento celebrado entre mi asistido y el hoy demandado se estipulo que el canon de arrendamiento seria cancelado los cinco primeros días de cada mes en el local comercial, del señor ADOLFO DE JESUS CARDONA DUQUE. El señor SERGIO ARIAS RAMIREZ, se encuentra en mora en el pago de cánones de arrendamiento correspondiente de los siguientes meses:

1. Mes de Enero del año 2020 Dos Millones Cien Mil pesos (\$ 2.100.000.00) M/CTE
2. Mes de Febrero del año 2.020 Dos Millones Cien Mil pesos M/CTE (\$2.100,000.00)
3. Mes de Marzo del 2020 Dos Millones Cien Mil pesos M/CTE (2.100.000,00)
4. Mes de Abrir de 2020 Dos Millones Cien Mil pesos M/CTE (\$2.100.000.00)
5. Mes de Mayo del año 2.020 Dos Millones Cien Mil Pesos M/CTE (\$2.100,000.00)
6. Mes de Junio del año 2020 Dos Millones Cien Mil pesos M/CTE (\$2.100.000.00)
7. Mes de Julio del año 2020 Dos Millones Cien Mil pesos M/CTE (\$2.100.000.00)

Para un total de CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$14.700.000.00) M/CTE. Y LOS MESES QUE SE VAYAN CAUSANDO DENTRO DEL TRAMITE DE LA DEMANDA, CON LOS RESPECTIVOS INTERESES A PARTIR DEL MES DE JULIO DE 2020.

Quinto: El arrendatario ha incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento como lo señale en el numeral anterior en el mes de enero del año 2.020, mes de febrero del año 2.020, mes de marzo del año 2,020 mes de abril del 2020, mes de Mayo del 2020; mes de Junio del 2020, mes de Julio del 2020. Señor Juez. En la cláusula decima del contrato de arrendamiento celebrado entre mi mandante y el demandado Señor SERGIO ANDRES ARIAS

RAMIREZ. El arrendatario renunció a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de sus obligaciones a su cargo derivadas del contrato de arrendamiento que celebró con mi poderdante.

Sexto: El arrendatario señor SERGIO ARIAS RAMIREZ, ha incumplido el contrato de arrendamiento en lo pactado de manera recíproca de cancelar el canon de arrendamiento contratado por mes, en la cláusula décima segunda faculta el Arrendatario al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y reclamar la devolución del inmueble judicial o extrajudicialmente, exigir y perseguir a través de cualquier medio judicial o extrajudicial al Arrendatario el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento.

1.2 Pretensiones.

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

Primera: Solicito al señor Juez, dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores ADOLFO DE JESUS CARDONA DUQUE y SERGIO ARIAS RAMIREZ, ambos mayores de edad, celebrado el día once (11) de Abril del año 2016, sobre el local comercial No 4 que hace parte del bien inmueble de mayor extensión ubicado en esta ciudad en Barrio de Torices entre la Carrera 17 y la Calle 47 con nomenclatura pública No 47-08, cuyos linderos y medidas fueron señalados en el hecho primero de esta demanda por mora en el pago de los cánones de arrendamiento

Segunda: En consecuencia pido respetuosamente al señor Juez que se sirva decretar la restitución del último local comercial que hace parte del bien inmueble de mayor extensión ubicado entre la carrera 17 y calle 47 en el Barrio Torices con linderos y medidas ya señalado en el hecho de la demanda en el primer punto.

Tercera: Que en caso de no producirse la restitución en el término señalado por su despacho se proceda al lanzamiento del referido local, directamente o por comisión.

Cuarta: Reconocer la personería del actor.

Quinta: Condenar en costas a la parte demandada

1.3 Actuación Procesal

Por reparto fue asignado al Juzgado Trece Civil Municipal de Cartagena de Indias, el día 31 de julio de 2020.

La demanda fue admitida por auto de fecha 30 de septiembre de 2020.

1.4 Intervención de la parte demandada.

El auto admisorio de la demanda se notificó al demandado vía correo electrónico el día 17 de febrero de 2021 atendiendo a los parámetros dispuestos en el Decreto 806 de Junio 4 de 2020. Al respecto, observa el despacho que el demandado no ejerció ningún mecanismo de defensa.

1.5 Etapa Probatoria.

El despacho no estimó necesario decretar pruebas de oficio.

Para decir 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 suscrito por ADOLFO DE JESUS CARDONA DUQUE en su calidad de arrendador, y SERGIO ARIAS RAMIREZ, como arrendatario, quienes suscribieron dicho contrato estipulando como fecha de iniciación el día 11 de abril de 2016. El actor alegó como causal para solicitar la terminación del contrato suscrito y la consecuente restitución del inmueble objeto de dicho acto jurídico, la mora en los meses de Enero a Julio del año 2020, cada uno por valor de \$2.100.000., para un total de \$14.700.000. Ahora bien, tratándose de contrato de arrendamiento de bienes inmueble (Local Comercial), teniendo en cuenta que el demandado incurrió en mora en

más de un periodo entero; 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 contrato; como en sub lite no se desvirtuó la mora alegada por la parte demandante no aportando los recibos de pago de los meses de canon adeudados y exigidos por este último, se tendrá por demostrada la causal en comento; toda vez que en el caso sub judice la parte demandada no presentó el título de Deposito respectivo, o el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo, por lo que deberá decretarse la mora del pago de los cánones de arriendo de los meses de enero a julio del año 2020, cada canon por un valor de \$ 2.100.000 para un gran total de \$ 14.700.000, y en consecuencia, deberá darse aplicación al art. 384, del C. G. P.

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 entre ADOLFO DE JESÚS CARDONA DUQUE, como arrendador y SERGIO ARIAS RAMIREZ como arrendatario, de un bien inmueble destinado a local comercial, ubicado en Cartagena, en el Barrio de Torices en la Carrera 17 con Calle 47 distinguido con la nomenclatura pública No 47-08 subdividido físicamente en cuatro (4) locales comerciales, el de mayor extensión local No 1 funciona una tienda , los otros tres (3) locales con calle 47 con diferentes actividades o negocios comerciales, cuyos linderos y medidas se encuentran especificados en el contrato de arrendamiento anexo a la demanda, por la mora del pago de los cánones de arriendo de los meses de Enero a Julio del año 2020, cada uno por valor de \$ 2.100.000, para un gran total de \$14.700.000.

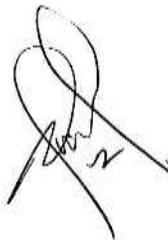
SEGUNDO: NO SE HACE NECESARIO ordenar la entrega del inmueble objeto de restitución dentro del presente asunto, por cuanto la vocera judicial de la parte demandante afirmó vía correo electrónico que el inmueble fue entregado directamente a la parte actora.

TERCERO: CONDENASE al demandado SERGIO ARIAS RAMIREZ, a pagar las costas del proceso a favor de la parte demandante, 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: UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.817.052.00), 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 por secretaría.

CUARTO: En su oportunidad, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,



MAURICIO GONZÁLEZ MARRUGO

MGM/AF