

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**

Cartagena de Indias D. T. y C., once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022).

**I. OBJETO A DECIDIR:**

Procede el Juzgado a emitir el correspondiente fallo, dentro el proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por ARAUJO & SEGOVIA S.A. actuando a través de apoderado judicial, contra el señor SOSTIMO CASTRO ALBARRACIN.

**II. HECHOS DE LA DEMANDA:**

De acuerdo a situación fáctica consignada en la demanda, pone en conocimiento la apoderada judicial de la parte demandante, que se celebró contrato de arriendo entre el señor SOSTIMO CASTRO ALBARRACIN y la sociedad ARAUJO Y SEGOVIA S.A., el cual tiene como fecha inicial el 01 de mayo de 1986, con duración de doce meses, del inmueble ubicado en Barrio centro sector La Matuna calle 32 No. 10-29 y No. 10-28 Edificio Bombay Locales 3 y 5.

Se señala que el canon pactado al interior del contrato de arrendamiento corresponde a la suma de \$65.000, la cual se ha ido incrementado y en la actualidad corresponde a la suma de \$4.505.000.

Precisa la parte demandante que a la fecha el arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2020 a febrero de 2021.

**III. ACTUACIÓN PROCESAL:**

Una vez recibida la demanda en la secretaría de este juzgado, fue admitida la demanda con auto de fecha 18 de marzo de 2021.

En posterior oportunidad la parte demandante allegó constancia de envío de notificación personal, la cual no fue de recibo por el Juzgado, toda vez que esta se no se encontraba ajustada a derecho.

Seguidamente se observa que se procedió a notificar al demandado conforme señala la norma del estatuto procesal artículo 291 y 292, surtiéndose el término del traslado sin que la parte demandada se pronunciara al respecto.

**IV. ACERVO PROBATORIO**

Cuenta el proceso con los siguientes elementos de prueba:

PARTE DEMANDANTE.

- Contrato de arrendamiento de local comercial.

**CONSIDERACIONES:**

**1.** Sea lo primero anotar, que la parte demandada no manifestó oposición alguna a los hechos y pretensiones endilgados en su contra. Téngase que esta fue notificada en legal forma, conforme a los artículos 291 y 292 del C.G. del P. Habiendo fenecido el término otorgado para

ejercer su defensa, este no compareció al proceso, por lo tanto, no se presentó contradicción u oposición alguna.

**2.** Sobre los PRESUPUESTOS PROCESALES, exigidos por la ley para la validez formal y la existencia del proceso (COMPETENCIA, CAPACIDAD PARA SER PARTE, CAPACIDAD PROCESAL Y DEMANDA EN FORMA, artículos 16, 44 y 75 del C.P.C., al igual que los PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA ACCIÓN o de la PRETENSIÓN, en orden a que pueda fallarse de mérito (LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, INTERES PARA OBRAR y TUTELA JURIDICA), observa este Juzgador antes de adentrarse en el estudio del objeto litigioso, que se hallan estructurados a cabalidad en el presente proceso, razón por lo cual no se detiene en su análisis, lo cual sería procedente sólo ante la ausencia de ellos.

**3.** En cuanto a los fundamentos legales del proceso de restitución, tenemos:

Artículo 1602 del Código Civil: LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Artículo 1603 del Código Civil: EJECUCION DE BUENA FE. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

Artículo 1973 del Código Civil: DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. 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.

Artículo 518 del Código de Comercio: DERECHO A LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1o) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; (...)

Artículo 384 Código General del Proceso: Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las reglas previstas en dicho artículo.

**3.1.** De lo anterior se desprende que el objetivo o propósito del proceso de restitución de inmueble arrendado es que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se ordene la consecuente restitución por parte del arrendatario al arrendador, hallándose probada la causal que fuere invocada por el demandante; constituyendo su única pretensión o finalidad.

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya fuere la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

**3.2.** Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, *"el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes"*

**3.3.** Respecto del particular, encontramos que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, el cual se encuentra regido por la norma comercial, y por ende la terminación de este tipo de contrato se encuentra supeditada a lo allí consignado, en tal sentido el artículo 518 del Código de Comercio consagra un derecho de renovación al arrendatario que haya ocupado el inmueble por no menos de dos años, pero tal prerrogativa se frustra y genera la consecuencia de dar por finiquitado el vínculo con la consecuente restitución, cuando el arrendatario no ha cumplido con las obligaciones contractuales, como ocurre con el pago de los cánones de arrendamiento.

4. Bajo este contexto, en el escrito inaugural se expone que el arrendatario ha incumplido con el pago de los cánones de febrero de 2020 a 2021, por lo que pretende la restitución del inmueble con fundamento en la mora alegada.

5. Ahora bien, cuando se promueve esta clase de procesos, el demandante con la presentación de la demanda debe arrimar al expediente prueba que demuestre la existencia del contrato, así lo establece el artículo 384 del Código General del Proceso que desarrolla de manera especial el proceso de restitución de inmueble arrendado, indicando en su numeral 1° como debe acreditarse dentro del proceso el contrato de arriendo, a través de "*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*".

5.1. En este orden de ideas, la existencia del contrato está supeditada a la observancia de formas prescritas en la ley o determinadas por las partes, es decir, la voluntad de los agentes debe expresarse a través de un preciso cauce legal, lo anterior se debe a que la ley, inspirada en los criterios de seguridad e interés social, ha exigido requisitos con la finalidad de asegurar y conservar ciertos hechos u operaciones que repercuten en el ámbito social.

5.2. Analizado el expediente, se advierte que tal exigencia viene comprobada mediante pieza documental, la cual cumple con los requisitos mínimos del régimen de arrendamiento para ser considerado como tal, es decir, hay plena identificación de las partes, del bien objeto de arriendo, termino de duración y valor del canon.

Es así junto con la demanda, se arrimó contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre la sociedad demandante como parte arrendadora y el demandado como arrendatario.

6. Por demás, debe resaltarse que la parte demandada, encontrándose debidamente notificada a través de aviso, no ejerció su derecho de defensa, siendo el caso dar aplicación al contenido del numeral 3° del art 382 del estatuto ritual civil, que a letra reza:

*3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

Así las cosas, es de concluir, bajo la óptica de la sana crítica, al no desvirtuar la parte demandada la existencia del contrato, ni el incumplimiento aducido por el demandante, las pretensiones propuestas por el extremo activo deben ser acogidas.

7. Al prosperar la demanda, las costas correrán por cuenta de la parte demandada, a voces de lo prescrito en el numeral 1 del artículo 365 del C. G. del P.

**EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** ACCEDER a las pretensiones de la demanda de restitución de inmueble arrendado, de conformidad a los motivos antes señalados.

**SEGUNDO:** DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre AURAUJO Y SEGOVIA S.A. en calidad de arrendadora y SOSTIMO CASTRO ALBARRACIN como arrendatario, celebrado el 01 de mayo de 1986.

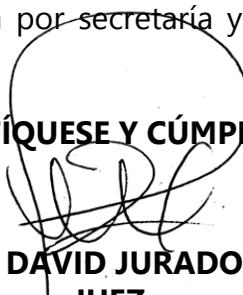
**TERCERO:** Se ordena a SOSTIMO CASTRO ALBARRACIN, que en el término de los cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, restituya y entregue inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena, barrio Centro sector La Matuna, calle 32 No. 10-29 y No. 10-28 Edificio Bombay Locales 3 y 5, cuyos linderos son: *por el frente: linda con vía de acceso peatonal o calle 32ª. Por la derecha, entrando: Linda con inmueble de nomenclatura 10-28. Por la izquierda. Entrando: linda con inmueble de nomenclatura No. 10-54, donde funciona actualmente la Secretaría de Educación Distrital. Por el fondo: linda con locales No. 2 y 4. Por el nadir: con piso y cimentaciones. Por el cenit: linda con oficina No. 202 y 203 del segundo piso.*

**CUARTO:** En caso de no ser entregado voluntariamente el bien inmueble por el demandado, se comisiona a la Alcaldía de la localidad correspondiente, a fin de que practique la diligencia de entrega del bien inmueble, igualmente le es conferida la potestad de sub-comisionar.

**QUINTO:** Condénese en costas a la parte vencida en este proceso. Señálese como agencias en derecho el valor de 1 S.M.LM.V de conformidad a lo prevenido en el PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidese en la forma prevenida en el art 365 del Código General del Proceso.

**SEXTO:** Ejecutoriada esta providencia por secretaría y previa las anotaciones pertinentes, archívese el expediente.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CRISTIAN DAVID JURADO FERRER**  
**JUEZ**