



Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA
RADICADO: 47-001-40-53-005-2021-004388-00
EJECUTANTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT. 860.034.594-1
antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
EJECUTADO: GIOVANNY BERMUDEZ RIOS C.C.#7.601.147

SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., ha promovido demanda de cobro compulsivo en contra de la ciudadana CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ RUEDA, con el propósito de lograr el pago de unas sumas de dinero contenidas en un título valor – Pagaré No. 12125000191, 157410003366, 379361602094772, 4831020001186233, 5471290001619754, 7245004669 aportado la demanda.

Siendo que el título valor, fundamento de la ejecución reúne los requisitos que informa el art. 621 y 709 del C. de Co., y la demanda los informados en el art. 82 y s.s. del C.G.P. en armonía con las normas procesales traídas en el Decreto 806 de 2020, este despacho judicial,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Librar orden de pago por la vía ejecutiva singular de menor cuantía contra GIOVANNY BERMUDEZ RIOS, y a favor del SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., por las siguientes sumas:

1.1. CIENTO DIECISIETE MILLONES SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS M/L. (\$117.006.554,54) como capital correspondiente al Pagaré Nos.12125000191, 157410003366, 379361602094772, 4831020001186233, 5471290001619754, 7245004669 aportado la demanda.

1.2. Por los intereses moratorios vigentes al momento de efectuarse la respectiva liquidación del crédito, sobre el capital anterior, desde el día 9 de julio de 2021, hasta cuando se verifique su pago total.

1.3. Por las costas del proceso.

SEGUNDO: De la demanda y sus anexos, córrase traslado al ejecutado GIOVANNY BERMUDEZ RIOS, por el término de diez (10) días, dentro del cual podrá proponer excepciones de mérito, de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso.

TERCERO: El demandado deberá pagar la (s) suma (s) anteriores a favor del ejecutante SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., en el término de cinco días a partir de la notificación del presente auto.

CUARTO: Notifíquese personalmente al ejecutado o por los trámites del artículo 290 a 293 del Código General del Proceso, y también de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 en las direcciones aportadas en la demanda. El ejecutante deberá informar que la dirección de correo electrónico suministrada para efectos de la notificación a su ejecutado corresponde a la utilizada por el mismo, al igual que como la obtuvo y las evidencias correspondientes.

QUINTO: Ordenar a la parte ejecutante que custodie y asegure en debida forma el documento original que contiene el derecho crediticio perseguido base de esta ejecución, y deberá además estar presto a mostrarlo, exhibirlo o entregarlo cuando sea requerido por el despacho.

SEXTO: La parte ejecutante, deberá enviar copia de esta demanda y sus anexos al demandado, además de la remisión de cada uno de los memoriales que aporte al expediente.

Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

SEPTIMO: Tener al abogado HUBER ARLEY SANTANA RUEDA como apoderado judicial de la parte ejecutante en los términos y para los efectos del mandato conferido.

OCTAVO: Decretar el embargo y retención de las sumas de dinero que posea o llegare a tener el demandado GIOVANNY BERMUDEZ RIOS en las cuentas corrientes, de ahorro, CDTs, fiducias o en cualquiera otro título financiero en los bancos y corporaciones BBVA, GANADERO, DE BOGOTA, FIDUBOGOTA, BANCOLOMBIA, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, ITAÚ, POPULAR, AV VILLAS, DAVIVIENDA, FIDUDAVIVIENDA, DE OCCIDENTE, FIDUOCCIDENTE, GNB SUDAMERIS, BCSC S.A., COLPATRIA S.A., BANCO W, COOMEVA S.A., FALABELLA S.A., PICHINCHA S.A., FINANDINA, BANCAMIA, BANCOMPARTIR, MUNDO MUJER, AGRARIO, SERFINANZA, hasta la suma límite de \$175.509.832. Al materializar la medida cautelar, debe tener presente el pagador o particular encargado de la misma, el contenido del numeral 2 del artículo 594 del C. G. del P., para ello, además, deberá atender el límite de inembargabilidad determinado por la autoridad competente. Líbrese el oficio respectivo.

NOVENO: Decretar el embargo de los bienes inmuebles de propiedad del demandado GIOVANNY BERMUDEZ RIOS, distinguido con matrículas inmobiliarias números 080-121873, 080-32739 y 080-334 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Traído el registro de embargo y el certificado del Registrador, se resolverá sobre el secuestro.

DÉCIMO: Oficiar por secretaría a las autoridades y particulares de cumplir con la cautela a través del correo electrónico institucional, esto en cumplimiento a las directrices recibidas a través del Acuerdo PCSJ20-11557 del Consejo Superior de la Judicatura y el Decreto 806 de 2020, con el propósito de prevenir, mitigar y disminuir el contagio del virus COVID-19.

DÉCIMO PRIMERO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 del 4 de junio de 2020, reglamentado por el artículo 22 del ACUERDO PCSJA20-11567 por del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MONICA LOZANO PEDROZO
JUEZA

Proyectado por:
ALMC.-

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 005

Santa Marta - Magdalena



Rama Judicial
República de Colombia

Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

4e7650bb49d56195c2a158dc317e2330acb4411fdb569046704682f710f89d6

Documento generado en 28/09/2021 06:40:04 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (21)

Referencia: EJECUTIVO
Radicado: 47-001-40-53-005-2019-00150-00
Demandante: BANCO POPULAR S.A. – NIT. 860.007.738-9
Demandado: JORGE RAFAEL CUADRO IRIARTE – CC. 9077903

En escrito presentado el 12 de abril de 2019, BANCO POPULAR SA, por medio de apoderada judicial, presentó demanda ejecutiva de menor cuantía contra JORGE RAFAEL CUADRO IRIARTE, realizado el examen sensorial advirtió la judicatura que la demanda reunía con las exigencias necesarias y aportó el documento base de la ejecución por lo que se procedió a emitir la orden de pago.

Por auto de fecha 3 de mayo de 2019 se libró la orden de pago en los siguientes términos:

“Librar orden de pago por la vía ejecutiva singular de menor cuantía contra JORGE RAFAEL CUADRO IRIARTE, y a favor del BANCO POPULAR S.A., por las siguientes sumas:

CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS M/L. (\$45.897.181) como capital correspondiente al Pagaré No.40003290000135.

DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/L. (\$18.612.351) como intereses corrientes liquidados desde el 05 de octubre de 2016 hasta el 05 de abril de 2019.

Por los intereses moratorios vigentes al momento de efectuarse la respectiva liquidación del crédito, desde la fecha de presentación de la demanda, hasta su pago total.

Por las costas del proceso.”

En cuaderno separado se decretó el embargo de dineros que tenga el demandado en cuentas corriente y de ahorro.

Vencidas las etapas procesales y no habiendo irregularidad alguna que afecte lo actuado hasta este momento procedemos a resolver previas las siguientes,

C O N S I D E R A C I O N E S:

El proceso ejecutivo persigue como finalidad específica y esencial garantizar a quien sea titular de derechos ciertos e indiscutibles contenidos en un título ejecutivo. Esta clase de procesos presupone la existencia de un documento escrito en el que consten obligaciones expresas, claras y exigibles, o por lo menos la presunción de tales requisitos; como sucede cuando la misma Ley faculta para adelantar ejecuciones, sin que se llenen los requisitos del artículo 468 del Código de General del Proceso.

Ahora bien, siempre que la demanda reúna los requisitos formales y se acompañe del documento que preste mérito ejecutivo, el Juez librará orden de pago por la vía ejecutiva, notificando al ejecutado directamente o por intermedio del Curador, puede proponer dentro del traslado, excepciones o simplemente guardar silencio.

Si el demandado opta por guardar silencio se dictará auto de seguir adelante la ejecución, la cual se notificará por estado y no es susceptible de recurso de apelación de conformidad con lo previsto en el artículo 440 del Código General del Proceso.

En el sub lite, ante la imposibilidad de notificar al demandado se le emplazó y en virtud de su no comparecencia se le designó curador ad litem, con quien se surtió la notificación, se destaca que transcurrido el término de ley para que la auxiliar de justicia ejerciera el derecho a la defensa, contestó la demanda sin proponer excepciones, en razón de tal comportamiento se permite a esta judicatura proceder a dictar auto de seguir adelante con la ejecución, tal como lo dispone la norma adjetiva en cita; de conformidad con lo anterior,

El Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad de Santa Marta, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: ORDENAR Seguir adelante la ejecución a favor de BANCO POPULAR S.A y contra JORGE RAFAEL CUADRO IRIARTE por el capital pretendido más los intereses causados y por los que se causen hasta el pago total.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Fíjense las agencias en derecho por valor de dos millones quinientos ochenta mil pesos (\$2.580.000).

TERCERO: Ordenar que se practique la liquidación del crédito, conforme al artículo 446 del C.G.P.

CUARTO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 del 4 de junio de 2020, reglamentado por el artículo 22 del ACUERDO PCSJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MÓNICA LOZANO PEDROZO
JUEZA

Proyecto SLCT

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 005

Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

d2bddf2d4b17a08eb0d96c3dceaf874e3fab86ef6b88987e9ef702a043fe7ff7

Documento generado en 28/09/2021 06:39:53 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
República de Colombia

**Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta**

Santa Marta, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA

Radicación: 47-001-40-53-005-2013-00655-00

Demandante: ANA TERESA VASQUEZ BERMUDEZ – CC. 36.551.639

Demandado: CARLOS EDUARDO BOTACHE DUQUE – CC. 71.660.322

Visto el informe secretarial que antecede y de conformidad con lo preceptuado en el art. 329 inc. 1 del C.G.P., el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE con lo ordenado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Santa Marta, mediante providencia de fecha primero (1) de Septiembre de dos mil veintiunos (2021).

SEGUNDO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 del 4 de junio de 2020, reglamentado por el artículo 22 del ACUERDO PCSJA20-11567 por del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MÓNICA LOZANO PEDROZO
JUEZA

Proyecto SLCT

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 005
Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f27622a59ff591c12a0c4067d2cd56261874ab0141af15505bc6987f7ec9058b**
Documento generado en 28/09/2021 06:39:50 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 47-001-40-53-005-2020-00422-00

Referencia: EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA

Demandante: SEGURIDAD NAPOLES LTDA – NIT. 860.523.408-6

Demandado: ADECUAMOS Y COMERCIALIZAMOS S.A.S. – NIT. 860.523.408-6

Viene al despacho el proceso de la referencia por memorial presentado por ambos extremos procesales, vía correo institucional, a través del cual elevan terminación del proceso por pago total de la obligación.

Acorde con la solicitud y con base en el artículo 461 del Código General del Proceso, se dará por terminado el proceso por pago total de la obligación.

Con fundamento en lo brevemente analizado el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECRETAR la TERMINACION de este proceso ejecutivo de menor cuantía por PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN, sin auto de impulso.

SEGUNDO: No hay lugar a disponer desglose por canto el expediente fue tramitado de manera virtual y se conformó una carpeta digital; no obstante, el ejecutante deberá hacer entrega a esta judicatura de los documentos que soportaron la ejecución para lo cual deberá acercarse a las instalaciones físicas de la sede judicial dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído, luego se procederá a citar al ejecutado por parte de la secretaría para entregarles los documentos constitutivos del título ejecutivo.

TERCERO: Sin costas

CUARTO: Archivar el expediente. En el aplicativo TYBA la secretaría realizará las anotaciones pertinentes respecto de su archivo.

QUINTO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 del 4 de junio de 2020, reglamentado por el artículo 22 del Acuerdo PCSJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MÓNICA LOZANO PEDROZO
JUEZA

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 005

Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

4bb63ff04e0686cfc4163038973f92712a27c6db6ab896de0d359bb1ee5c6d4c

Documento generado en 28/09/2021 06:40:00 p. m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: PAGO DIRECTO
RADICADO: 47-001-40-53-005-2021-00092-00
SOLICITANTE: MOVIAVAL S.A.S NIT No. 900.766.553-3
DEUDOR: ALCIDES RAFAEL BARROS LLANEZ C.C.#1.082.889.294

Viene al despacho el proceso de la referencia por memorial presentado por la apoderada de la parte ejecutante vía correo electrónico del juzgado, por medio del cual eleva solicitud de terminación del proceso por encontrarse perfeccionado el objetivo de este.

Ante la petición elevada por la parte ejecutante, y con base en el artículo 461 del C. G. del P., se dará por terminado el proceso por pago total de la obligación.

Por lo expuesto el juzgado,

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO este proceso por PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN.

SEGUNDO: Decretar el levantamiento de la inmovilización del vehículo marca BAJAJ, Línea BOXER CT 100 MT 100CC, Modelo 2019de PlacaOJA27E, color NEGRO NEBULOSA, Servicio Particular, Número de motor DUZWLF21063, Número de Serie 9FLA18AZ2KDA78175, Número de Chasis 9FLA18AZ2KDA78175.

TERCERO: por Secretaría expídase oficio con destino a POLICIA NACIONAL –SECCIÓN AUTOMOTORES (mesan.sijin@policia.gov.co) a fin de que se haga entrega del bien objeto de la garantía mobiliaria a la sociedad MOVIAVAL S.A.S o a quien esta disponga para tal efecto.

CUARTO: Sin costas.

QUINTO: Archivar el expediente. En el aplicativo TYBA la secretaría realizará las anotaciones pertinentes respecto de su archivo.

SEXTO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 del 4 de junio de 2020, reglamentado por el artículo 22 del ACUERDO PCSJA20-11567 por del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MÓNICA LOZANO PEDROZO
JUEZA

Proyectado por: AJN

Firmado Por:

Monica Lozano Pedrozo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 005



Rama Judicial
República de Colombia

Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta

Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7c221080a670631612f47290e60c02c370d2977d644261015ed4c604683bf491**
Documento generado en 28/09/2021 06:39:57 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Distrito Judicial de Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal En Oralidad
Circuito Judicial de Santa Marta**

Santa Marta, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO:

Emitir sentencia que cierra instancia dentro del proceso verbal de regulación de canon de arrendamiento promovido por promovido por CECILIA FERNANDEZ DE MANJARRES, ELISA CECILIA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, OTILIA MARIA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, MARTA IOSABEL DIAZGRANADOS FERNANDEZ, IVAN FERNANDEZ COTES, SANTANDER AURELIO FERNANDEZ ACOSTA Y JAQUELINE VIOLETA VILLAFañE FERNANDEZ en contra de LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA rectora del colegio IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA Y FEDERICO BORNACELLY LLANOS.

PRETENSIONES:

Los demandantes, a través de apoderada judicial, promovieron demanda verbal de regulación de canon de arrendamiento con el propósito que por vía judicial se declarara:

PRIMERA: Que el nuevo canon de arrendamiento a regir entre los señores CECILIA FERNÁNDEZ DE MANJARRES, ELISA CECILIA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, OTILIA MARIA DIAZGRANADOS FERNANDEZ, MARTHA ISABEL DIAZ GRANANDOS FERNANDEZ, IVAN FERNANDEZ COTES Y HEREDEROS DE AURELIO FERNANDEZ NIEVES, SANTANDER AURELIO FERNANDEZ ACOSTA y JACQUELINE VIOLETA VILLAFañE FERNANDEZ en calidad de arrendadores y LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA propietaria del colegio IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA Y/O FEDERICO BORNACELLY LLANOS como arrendatarios de un inmueble urbano ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-79410 será por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MENSUALES (\$35.000.000) pagaderos en la misma forma en que se viene dando hasta la fecha, es decir, dentro de los 5 primeros días de cada mes a órdenes de los arrendadores.

SEGUNDA: Que se declare también que el nuevo canon de arrendamiento sufrirá un incremento anual en proporción al 10% sobre el último canon pagado.

TERCERA: Que se declare que por haber evadido y obstaculizado todo dialogo para fijar canon de arrendamiento y condiciones del nuevo contrato, la parte demandada debe también a los arrendadores, la diferencia no pagada del canon que resulte de este proceso desde el momento en que se dictó sentencia en el Juzgado Cuarto de Familia de Oralidad de esta ciudad radicado No. 47001-31-10-004-2010-00200-00 reconociéndolos como nuevos propietarios del inmueble objeto de este proceso.

CUARTA: Que se declare que el contrato regirá por un término de un año prorrogable a voluntad de las partes.

QUINTA: Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados si se oponen a esta demanda.

SUPUESTO FACTICO:

La activa funda la demanda en los siguientes hechos relevantes:

El inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad fue propiedad de la señorita ELISA HELENA FERNANDEZ NIEVES, quien falleció el 7 de febrero de 2010. Las herederas de la finada, señoras ANA ISABEL y RAQUEL FERNANDEZ NIEVES constituyeron mediante escritura pública No. 273 del 26 de marzo de 2010, protocolizada en la Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta, una sociedad comercial denominada Colegio San Juan Bosco Ltda, siendo su objeto social, la prestación de los servicios escolares, administración y dirección de los negocios derivados de este servicio.

Que la representante legal de la sociedad, suscribió un contrato de arrendamiento con los señores LOURDES DEL CARMEN MARTÍNEZ VEGA como representante legal del COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA y FEDERICO BORNACELLY LLANOS, según reza en dicho contrato, fijándose como canon mensual la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$3.800.000) que los arrendatarios aceptaron pagar mensualmente.

Agrega que, al iniciarse la sucesión de la causante Elisa Helena Fernández Nieves, los cánones se consignaron a órdenes del Juzgado Cuarto de Familia en Oralidad de Santa Marta hasta que finalizó con la adjudicación de los bienes en la proporción que a cada uno de los herederos le correspondió.

Sostiene que, culminada la sucesión los demandantes quisieron establecer contacto con la señora LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA con el propósito de fijar precio del canon y condiciones del nuevo contrato de arrendamiento a regir a partir de ese momento, con ese fin se cruzaron varias cartas y correos electrónicos en los cuales los nuevos propietarios dejaron en claro a los arrendatarios que: (i) desconocen a la Sociedad Colegio San Juan Bosco Ltda como arrendadora y no aceptan el canon que rige actualmente, (ii) se debía suscribir un nuevo contrato de arrendamiento teniendo a los nuevos propietarios como arrendadores y pactar un incremento sobre el canon actual atendiendo el avalúo comercial del inmueble para ese momento; (iii) se fijaban las condiciones de una eventual compra venta, de acuerdo con una propuesta verbal presentada por la señora LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA para ese efecto.

Dice que, ante la propuesta la demandada arrendataria, a través de abogado, respondió: (a) se acreditara la condición de propietarios inscritos con el correspondiente certificado de tradición y libertad del bien: (b) no todos los propietarios inscritos del bien firmaban la propuesta, (c) no estaban interesados en modificar la situación contractual que regía en ese momento y (d) se tuvieran en cuenta las mejoras útiles efectuadas por el colegio, las cuales no debían incidir en el avalúo comercial porque eran realizadas por el inquilino.

Comenta que, luego de un infructuoso cruce de cartas y de la renuencia de la parte demandada a recibir personalmente a los demandantes para pactar unas nuevas condiciones contractuales, estos esperaron pacientemente por largo tiempo una respuesta de los inquilinos que los convocara para tal efecto, sin que se produjera.

Afirma que los actores se vieron avocados a convocar a la parte demandada a un interrogatorio de parte, y también agotaron prueba testimonial sumaria de la existencia de la relación contractual para efectos de crear el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Dice que, a través de una experticia, realizada el 22 de mayo de 2015, se determinó que el inmueble estaba valorado en la suma de \$3.490.268.236. Agrega que el gobierno nacional a través del Ministerio de Desarrollo Económico determinó en comunicado del 2 de

enero de 2001 que en Colombia la ley de arrendamiento (ley 820 de 2003) determina que el canon de arrendamiento no podrá exceder del 1% sobre el valor comercial del inmueble cuando este se destine a vivienda, y de manera libre cuando se destine a otros usos.

Manifiesta que, ante la libertad de precios para el arrendamiento comercial pues es obvio que no se está ante una vivienda urbana, los demandantes estiman que el canon para el inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 de la ciudad de Santa Marta, debe ser por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS mensuales dado el alto valor comercial, excelente ubicación (estrato 6) y la calidad de la construcción, que a pesar de tener más de 40 años se halla en buen estado con incremento anuales en proporción al 10%.

ACTUACION DEL JUZGADO:

Se precisa que esta demanda llegó ante impedimento decretado por el Juez Cuarto Civil Municipal y anterior por el Juez Tercero Civil Municipal, por lo que, con providencia del 2 de febrero de 2018, esta judicatura lo aceptó al reunir los requisitos de ley, concomitante admite la demanda para su trámite impartándole el que regula la legislación adjetiva para esta clase de proceso.

Notificados los demandados, estos a través de apoderado judicial contestaron la demanda¹ oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones bajo el argumento que el contrato que los regula fue renovado y las partes nada dijeron y no lo podían hacer porque en ese momento no eran propietarios del inmueble, que ese derecho que quieren ejercer no lo concretaron, por cuanto el contrato que los regula tiene una vigencia de cuatro años, se renovó el 1 de diciembre de 2014 y posteriormente hubo otra que los demandantes aceptaron en debida forma al no existir diferencia entre los arrendadores y los arrendatarios, toda vez que el derecho se concretó el 26 de octubre de 2016 cuando se registró la hijuela. Que existe una indebida acumulación de las pretensiones Sostiene que a través de este proceso no se pueden modificar las condiciones de duración o los términos del incremento para ser aplicado, añadió que la demanda no fue presentada por todos los propietarios del bien inmueble.

La pasiva presentó las siguientes excepciones de mérito, a saber: (1) Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea, la funda en que el 1 de diciembre de 2014, época en que se renovó el contrato, no había diferencia entre los sedicentes propietarios y arrendatarios se pactó como incremento del canon la misma proporción que lo hizo el IPC y así se ha venido cancelando. Agregó que con la demanda se pretende obtener la declaratoria de existencia de un contrato de arrendamiento y de las condiciones que le son propias, que la naturaleza de este asunto es solo para discutir el valor del precio del canon y no va encaminado a la restitución de la tenencia y menos al lanzamiento pues par esto existen normas que lo regulan expresamente. Respecto al contrato adujo que este no es claro porque las hermanas de la difunta Ana Isabel y Raquel Fernández Nieves constituyeron la sociedad colegio san Juan Bosco pero al no estar protocolizada esa sociedad no produce efectos frente a terceros. De ese contrato surgen dos escenarios, uno si ellos asumieron la posición de la sociedad no registrada pues a ellos se les pago directamente durante el proceso de sucesión de Elisa Fernández Nieves y la otra si se trata de nuevos propietarios por ser beneficiarios de una hijuela. (2) Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio, basada en que la sociedad que arrienda el inmueble no existe al no estar registrada ante la cámara de comercio de santa marta, los arrendatarios validaron el contrato de arrendamiento cuando empezaron a percibir los cánones durante el juicio de sucesión; señaló que una institución

¹ Contestación vista a folios 101 a 199 del cuaderno físico No. 1

educativa no es catalogada establecimiento de comercio y en caso de que lo sea no por ello adquiere la condición de persona jurídica de derecho privado, por lo tanto, este asunto no lo regulan las normas contenidas en el código de comercio y (3) Aplicabilidad de la situación establecida en el decreto 2221 de 1983, al estar en presencia de un inmueble urbano destinado a un fin diferente de vivienda, dijo que para establecer el valor del canon se hace necesario traer el avalúo catastral del inmueble y con base en el determinar la realidad del canon que es lo que establece el decreto 2221 de 1983 y que en el contrato nunca se ha aplicado, pero, se podría empezar a implementar cuando el contrato se vaya a renovar. Este Decreto dice en su art. 1 que cuando el inmueble objeto del contrato está ubicado en área urbana destinado a fines distintos de vivienda y no regulado por el Código de Comercio el canon se tasa hasta el 1.5% del avalúo catastral. Dijo que las pretensiones de la demanda no pueden prosperar porque los demandantes no están bien integrados, el contrato lo han validado, la prorroga se produjo sin novedades, el tema no lo regulan las normas mercantiles y el trámite tampoco es el idóneo.

Propuso igualmente como excepción previa la de Falta De Jurisdicción o Competencia; Inexistencia del demandante o del demandado; habersele dado a la demanda un trámite de un proceso diferente al que corresponde; no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

Luego, la demandante presenta escrito reforma de demanda amparada en el art. 93 del C.G.P., en el sentido de excluir a uno de los demandados e incluir a uno nuevo, en ese sentido, la demanda reformada la dirige en contra de LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA y FEDERICO BORNACELLY LLANOS, suprimiendo como demandado al COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA. En los demás puntos, la demanda permaneció igual.

Esta judicatura, con decisión de data 22 de mayo de 2018, acepta la reforma presentada por la activa, y dispone su notificación a la pasiva, la que efectivamente se realizó.

En esta nueva oportunidad procesal para responder a los hechos de la demanda, las pretensiones y formulación de excepciones, nuevamente la demandada hace uso del derecho, como también la incluída con la reforma. En ese entendido, el demandado FEDERICO BORNACELLY LLANOS asume igual comportamiento, se opone a las pretensiones ampliando sus fundamentos señalando que hay indebida acumulación, el contrato que los regula, que tiene una vigencia de cuatro años, se renovó el 1 de diciembre de 2014 y posteriormente hubo otra que los demandantes aceptaron en debida forma al no existir diferencia entre los arrendadores y los arrendatarios, toda vez que el derecho se concretó el 26 de octubre de 2016 cuando se registró la hijuela. Sostiene que a través de este proceso no se pueden modificar las condiciones de duración o los términos del incremento para ser aplicado, añadió que la demanda no fue presentada por todos los propietarios del bien inmueble. También ataca las pretensiones con la interposición de excepciones de mérito idénticas a las propuestas en oportunidad precedente (1) Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea; (2) Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio; (3) Aplicabilidad de la situación establecida en el decreto 2221 de 1983, al estar en presencia de un inmueble urbano destinado a un fin diferente de vivienda².

Como excepción previa, formuló también las que presentó en tiempo anterior, excluyendo la denominada Inexistencia del demandante o del demandado.

² Folios 268 a 290 del cuaderno físico No. 1

A su turno, la demandada LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA, acudió al proceso³ y al igual que su coetáneo ejerció su derecho a la defensa oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito idénticas, solo que agregó como tales la que denominó (d) Relatividad de los actos jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho; (e) Mala fe; (f) Temeridad.

Resueltas las excepciones previas, se rechazaron las de Falta De Jurisdicción o Competencia y habérsele dado a la demanda un trámite de un proceso diferente al que corresponde, no obstante, la denominada no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios resultó prospera llamando el juzgado para que integraran la activa a ANA ISABEL FERNANDEZ NIEVES, RAQUEL ELENA FERNANDEZ NIEVES y los herederos determinados de AURELIO SANTANDER FERNANDEZ NIEVES (q.e.p.d.), GLORIA REBECA CABRERA DE FERNANDEZ como cónyuge supérstite, a JOSE RAMON FERNANDEZ NIEVES, AUELIO SANTANDER FERNANDEZ COTES, SANTANDER AURELIO FERNANDEZ COTES Y DIANA MARIA DEL PILAR FERNANDEZ COTES⁴.

Verificado el traslado de opugnación realizada por la pasiva, la demandante se pronunció con escrito incorporado al proceso en fecha 31 de octubre de 2018, enfocando su dicho en que la declaratoria de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes procesales no es la esencia del juicio, mientras que la regulación del canon si lo es. Por lo que se pronuncia sobre cada una de las excepciones propuestas por los demandados⁵.

Trabada la Litis se convocó a las partes a audiencia inicial en los términos del artículo 372 del Código General del Proceso con el decreto y practica de pruebas⁶, fijando como fecha el 4 de diciembre de 2019, la cual resultó modificada por circunstancia ajena al despacho y a las partes, señalándose nuevamente para el día 27 de enero de 2020⁷.

Llegado el día señalado se celebró la audiencia programada, dentro de la cual la judicatura desarrolló cada una de las etapas dispuestas por la norma adjetiva, en ese orden, se tiene que quienes representan los extremos de la relación jurídico procesal no conciliaron, por lo que fueron escuchadas en declaración de parte, suspendida la audiencia, se programó para fecha posterior, quedando para el día 17 de febrero de 2020, dentro de la cual se concluyó con la escucha de declaración de parte, y se procedió a fijar el litigio el que quedó así: (i) Es procedente la exigencia de la parte demandante en regular el canon de arrendamiento en cantidad de TREINTAY CINCO MILLONES DE PESOS con ocasión al contrato de esa naturaleza vigente entre los aquí demandados como arrendatarios y los demandantes como arrendadores, cuyo objeto lo es un inmueble ubicado en la calle 26 No. 12.84 de la ciudad de Santa Marta cuyo propósito es que en ese inmueble funcione el COLGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA. (ii) O si con los medios de prueba que se lograron recopilar en la etapa respectiva y las declaraciones de parte logró la demandada probar la opugnación que formulara como excepciones de mérito y concretamente las identificadas como A (Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea); B (Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio); D (Relatividad de los Actos Jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho de propiedad), en su escrito de demanda. Como problema jurídico accesorio se determinó: De resultar infructuoso para la pasiva la actividad probatoria, será necesario

³ Folios 3511 a 377 del cuaderno físico No. 2

⁴ Auto del 21 de enero de 2019

⁵ Folios 695 a 703 del cuaderno físico No. 3

⁶ Auto del 8 de octubre de 2019

⁷ Auto del 5 de diciembre de 2019

establecer si es viable regular un canon con efectos hacia el pasado, esto es, desde el momento en que se profirió una sentencia por parte de una autoridad judicial o en el cualquier momento. Por último, se fijó como fecha para la llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento el día 18 de marzo de 2020.

Es un hecho notorio que, para la fecha determinada como realización de la audiencia de instrucción y juzgamiento, el país ya había entrado en situación de emergencia sanitaria ocasionada por la COVID-19, y la rama judicial entró en un cierre y consecuentemente suspensión de términos judiciales que impidió la realización de la citada audiencia.

Reanudado los términos judiciales, y luego de superar lagunas vicisitudes originadas por la pandemia Covid-19, se realizó la audiencia faltante, no obstante, y cuando el juicio se encontraba a puertas de concluir, esta judicatura ordenó de oficio una prueba pericial con el propósito de determinar la media de arrendamiento. Llegado el dictamen, se concluyó con el juicio, audiencias que se celebraron bajo el sistema de la virtualidad.

MEDIOS DE PRUEBAS

Como medios de pruebas, al sumario se recopilaron las siguientes:

a.- Declaración de parte de la demandante Elisa Cecilia Diazgranados Fernández. Manifiesta que ella y sus primos recibieron como herencia el Colegio Juan Bosco, se acercaron a Lourdes informándole que eran los nuevos dueños y solicitaron el contrato de arrendamiento, el cual obtuvieron de otra forma. Se dieron cuenta que el contrato se hizo como si se tratase de una vivienda, la señora Lourdes no la reconocían como dueños, hicieron el trámite ante la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos, le ofrecieron la venta de la cuota parte, no quieren que se les aumente el canon como arriendo de vivienda sino como comercial. Cuando empezaron a hacer los acercamientos con Lourdes los cánones estaban en más de tres millones, sin saber a cuánto asciende el canon porque se ha renovado el contrato de manera anual. Recibe \$435.400 en efectivo en las instalaciones de su colegio que queda cerca de donde funciona el colegio de Lourdes, el canon que recibe corresponde a ella y a dos hermanas. Le hicieron la propuesta de aumentar el canon a la suma de \$22.000.000.00 por tratarse de un bien local, el abogado le dijo que esa propuesta era inviable. El canon se lo consignan a los Manjarrez Fernández, a los Fernández Acosta, a lo primos Fernández hijos de Aurelio y a ella se los entregan personalmente. Han sumado lo que le consignan a cada uno de ellos, antes del aumento eran casi 4 millones de pesos, no teniendo claridad del monto del canon. Hicieron un peritaje y fue difícil acceder al colegio. Lourdes actúa como dueña del bien inmueble, toda vez que no reciben comunicación sobre las mejoras y arreglos como tampoco del valor y costo de los mismos, ella se da cuenta porque vive cerca de la institución IDPHU. El bien inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliaria y no tiene conocimiento si están o no al día con los pagos. Cerca del colegio funcionan al lado derecho una entidad gubernamental, al frente hay un local que se llama “La caja” con locales comerciales que están en alquiler, hay consultorios médicos y odontológicos, a dos cuadras está el colegio de ella Colegio Bilingüe Elisita Diazgranados, el Ateneo Moderno, El Torito, una bomba de gasolina, un almacén de venta de materiales para la construcción, una casa de banquetes que no sabe si aún funciona. Concretaron el derecho de propiedad sobre el bien inmueble a través de una Notaria, lo legalizaron ante instrumentos públicos e hicieron los pagos ante la Gobernación del Magdalena, no retiene la fecha en que ello se concretó el derecho de propiedad en su cabeza luego de aprobado el trabajo de partición. Su deseo es modificar el contrato para que aparezcan ella y sus familiares como arrendatarios, actualmente el arrendatario es la Asociación San Juan Bosco. Los arrendatarios han hecho mejoras sin solicitar colaboración a los arrendadores. Tuvo que acreditar la calidad de heredera de su finada madre, Cecilia Fernández, para que le entregaran la parte que le correspondía como arrendadora.

b.- Declaración de parte de la demandante Yaqueline Violeta Villafañe Fernández. Dice no saber el valor exacto del canon del inmueble donde funciona el Colegio IPHU Bilingüe de Santa Marta, oscila entre \$3.800.000 y \$4.000.000, ella recibe \$213.000 que le corresponde al núcleo de los herederos de Rebeca Fernández Villafañe, no recuerda con propiedad. Una vez le propusieron comprarle la cuota parte de lo que le pertenece al inmueble. El canon se los cancela a ella y a su primo Santander en efectivo en el colegio, desconoce las condiciones del contrato de arrendamiento.

c.- Declaración de parte de la demandante Otilia María Diazgranados Fernández. Desconoce el valor del canon que deben cancelar los arrendatarios, calcula que es de aproximadamente \$3.800.000, pero no tiene la certeza, su grupo familiar recibe como \$420.000 mensual de manera puntual, los recibe su hermana Elisa, desde hace tres años reciben los cánones, desconoce quién los recibía antes. Al inmueble le han hecho mejoras locativas, no es igual a cuando lo tenía su finada tía Elisa, los arrendatarios nunca han solicitado permiso o autorización para hacer las remodelaciones. No recuerda quien recibía los cánones cuando la señora Elisa estaba viva.

d.- Declaración de parte de la demandante Vicky de Jesús Manjarres Fernández. Ha intentado con el abogado y los arrendatarios conseguir un aumento del canon de arrendamiento, les parece oneroso, para la fecha en que enviaron la primera carta suponen que eran de \$3.800.000 actualmente lo desconoce; el porcentaje que recibe en representación de su madre es de \$840.000 que corresponde al 18%. Hace 4 años empezó a recibir el canon cuando demostraron ser herederos de Cecilia Fernández, envió al abogado la partida de defunción de su madre y la constancia del cambio de titularidad de la cuenta de ahorro del banco donde consignan los dineros. Los cánones de arrendamiento aumentan año tras año, sin informarle cual es el porcentaje que se aplica para al aumento, porque no hay comunicación en ese aspecto con los demandados-arrendatarios, hace 4 años aproximadamente ingresó a las instalaciones del colegio, acerca de las mejoras y reparaciones sabe por tercero que se las han hecho, y estas han sido sin autorización de los demandantes. Desconoce el contrato de arrendamiento.

e.- Declaración de parte de la demandante Martha Isabel Diazgranados Fernández. Desconoce el contenido y condiciones del contrato, al principio hubo diálogos con Lourdes pero después la relación se volvió tensa, cuando solicitaron el aumento del canon que se planteó hace más de cuatro años en \$22.000.000.00, luego ofrecieron vendérselos pero tampoco hubo acuerdo. Recibe por canon \$142.000 de su grupo familiar que le corresponde el 9.25%. en cuanto a la totalidad del valor del canon mensual no lo conoce. El aumento anual lo hace Lourdes, cree que siguiendo las tasas que anualmente fija gobierno nacional para los contratos de arrendamiento de vivienda. Las remodelaciones las hace la inquilina sin comunicarles a ellos. La señora Lourdes paga los servicios domiciliarios, y el impuesto predial los herederos. Antes de demostrar que eran propietarios a través de la sucesión los cánones eran consignados en una cuenta bancaria, cuando se determinó el porcentaje que les correspondió de la sucesión y se lo demostraron a los arrendatarios empezaron a recibir directamente.

f.- Declaración de parte del demandante Santander Aurelio Fernández Acosta. Tiene el 4.16% del canon que le pertenece a su grupo de hermanos y que ellos le cedieron; hace 4 años recibía \$197.000, luego \$203.00 y finalmente \$213.000, lo recibe mensual a veces con dos días de retraso, el canon mensual hace 4 años era de \$3.800.000. El aumento lo ha hecho Lourdes sin informarles. La primera propuesta de aumento del canon que hicieron fue por \$30.000.000.00 y fue rechazada por los demandados porque no estaba firmada por todos y la segunda fue por \$25.000.000.00 y no fue atendida porque para esa época no demostraron tener la calidad de herederos. Cuando los demandados han hecho mejoras o modificaciones

al inmueble no han pedido autorización como tampoco han entregado reporte de los gastos en que han incurrido. Para la base de la oferta tomaron el valor del predio. No sabe cómo está pactado el incremento del canon en el contrato de arrendamiento, ha mirado el contrato y considera que no tiene validez, porque está firmado por Liliana que no es familia, es esposa de José Ramón.

g.- Declaración de parte de los demandados FEDERICO BORNACELLY LLANOS y LOURDES MARTINEZ VEGA a través de su apoderado general. El valor concreto y exacto que pagan los demandados sobre el inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 donde funciona el establecimiento educativo Colegio IDPHU Bilingüe de Santa Marta, en el 2010 inicio con \$3.800.000, el contrato inicio el 1 de octubre de 2010 y se tiene en cuenta para el incremento el IPC del año anterior así: Año 2010: \$3.800.000, Año 2011: \$3.920.460; Año 2012: \$4.066.693; Año 2013: \$4.165.920.30; Año 2014: \$4.246.739.15; Año 2015: \$4.402.170; Año 2016: \$4.700.197; Año 2017: \$ 4.970.458; Año 2018: \$ 5.173.749 y Año 2019: \$5.338.275. El canon se distribuye en función de las hijuelas de las personas que sucedieron a la arrendadora en el porcentaje que le corresponde a cada uno sobre lo que detentan sobre el bien. La última aspiración de los demandantes es que el canon se eleve a 35 millones de pesos. El contrato tiene plazo inicial de 4 años y la contraparte ha dejado que se prorrogue. En un principio estaba funcionando el Colegio San Juan Bosco a cargo de José Ramón Fernández y Ana Isabel y Raquel Fernández Nieves a través de ellos se firmó el contrato y reconocen a la sociedad como arrendadora, la representante legal era Liliana Soto quien es la representante legal de la Fundación y les dio la autorización de manera verbal para hacer las reparaciones, con relación a las mejoras y modificaciones manifestó que han sido necesarias y no las comunican y tampoco pidieron autorización porque cuando se termine la relación contractual los van a retirar y así devolver el inmueble en el estado en que se encontraba o negociarla con los demandantes. No se ha llegado a un acuerdo para el aumento razonado sobre el canon, ellos plantean duplicarlo ya que les resulta difícil aumentarlo 7 veces más, como lo pretenden los demandantes. En el colegio hay 3 cursos de preescolar, el promedio por salón 20 estudiantes y 2 salones por grado que va de 1 a 11. Reconocen como arrendadores a la Fundación San Juan Bosco y reconoce que los demandantes asumieron esa condición. Consideran que el contrato de arrendamiento no es válido porque el arrendador que es la Fundación no existe, porque no estaba registrada. Considera como arrendadores a todos y cada una de las personas que reciben el canon. Estima que el precio justo del canon es de 10 millones de pesos mensuales. Al inmueble se le cambio íntegramente el sistema eléctrico y tubería de aguas, el techo es nuevo e hicieron las diligencias pertinentes para lograr la instalación de un transformador de energía, hay obras de conservación como lo es la pintura, el sistema hidrosanitario que no pretenden se pague. El contrato ha tenido dos renovaciones.

h.- Pruebas documentales relevantes:

(i) Contrato de arrendamiento de inmueble comercial para establecimiento de enseñanza básica primaria y secundaria;; (iii) Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 080-79410; (iv) Escritura pública No. 273 del 26 de marzo de 2010, mediante el cual se constituyó la sociedad Colegio San Juan Bosco Ltda; (v) Registro civil de defunción de Elisa Helena Fernández Nieves (vi); Sentencia del trabajo de partición de la sucesión de Elisa Helena Fernández Nieves; (vii) Misivias dirigidas a la demandada Lourdes Martínez Vega de fechas 23 de junio de 2015 y 5 de diciembre de 2016; (viii) Estado de cuenta de ahorros de Bancolombia No. 54840842684 del 31 de diciembre de 2016 al 31 de marzo de 2017; (ix) Cancelación proporcional del canon de arrendamiento pagados así: a Elisa Diazgranados Fernández de los periodos agosto y septiembre de 2017, a Santander Fernández Acosta octubre de 2016, enero y abril de 2017, a Jaqueline Villafañe Hernández mayo y diciembre de 2015 y abril de 2017; (x) Registro civil de defunción de Aurelio Santander Fernández Nieves (xi) Auto del 12 de junio de 2015 proferido por el Juzgado Segundo de Familia de Santa Marta dentro del proceso de sucesión del causante Aurelio Santander Fernández

Nieves; (xii) Recibo de impuesto predial con fecha de vencimiento 31 de octubre de 2017 y 31 de enero de 2019; (xiii) Copia del trabajo de partición de la sucesión intestada de la causante Elisa Helena Fernández Nieves; (xiv) Acta de conformación del compromiso de arrendamiento de fecha 17 de agosto de 2010; (xv) Contrato de arrendamiento comercial par establecimiento de enseñanza básica primaria y secundaria; (xvi) Certificación expedida por la Cámara de Comercio de Santa Marta para el Magdalena relacionada con la negativa de la inscripción de la sociedad Colegio San Juan Bosco Ltda.; (xvii) Certificado de existencia y representación legal de entidad sin ánimo de lucro “Asociacion de padres de familia del Colegio San Juan Bosco; (xviii) Certificación expedida por la Cámara de Comercio de Santa Marta para el Magdalena relacionada con la cancelación de la matrícula mercantil de Elisa Helena Fernández Nieves; (xix) Solicitud de Lourdes Martínez para el retiro de bienes muebles y enseres secuestrados, de fecha 25 de febrero de 2013; (xx) Solicitud de Ana Isabel y Raquel Eloisa Fernández Nieves de fecha 27 de abril de 2015, de Santander Aurelio Fernández Acosta y Jacqueline Villafañe Fernández de fecha 21 de abril de 2015, de Cecilia de Manjarres adiada mayo 4 de 2015, dirigida a la directora del Colegio IDPHU para la entrega directa del porcentaje del canon de arrendamiento que les corresponde; (xxi) Solicitud dirigida al Juzgado Cuarto de Familia para que aclare nombre de titular de hijuela de heredera reconocida en proceso de sucesión intestada de Elisa Helena Fernández Nieves; (xxii) Carta de fecha 23 de junio de 2015 donde los demandante dan por no valido el contrato de arrendamiento; (xxiii) Constancia de entrega de enseres de fecha 8 de julio de 2015; (xxiv) Misiva del 5 de octubre de 2016 dirigido a la Lourdes Martínez Vega donde solicitan la suscripción de nuevo contrato de arrendamiento; (xxv) Comunicación del 20 de septiembre de 2016, donde las herederas de Otilia Fernández de Diazgranados le indican a Lourdes Martínez donde debe consignar los cánones y su respuesta; (xxv) Fotocopia del auto de apertura del proceso de sucesión del causante Aurelio Santander Fernández Nieves; (xxvi) Autorización para que el señor Edwar Teller Fonseca realizara el avalúo del Colegio IDPHU; (xxvii) Solicitud dirigida al Juzgado Segundo de Familia solicitando autorización para depositar canon de arrendamiento; (xxviii) Constitución de depósitos judiciales para el proceso de sucesión de Aurelio Fernández Nieves; (xxix) Escritura pública No. 1891 del 12 de septiembre de 2017 de la Notaria Segunda del círculo de Santa Marta mediante el cual se constituye poder general de Lourdes Martínez Vega; (xxx) Certificado de tradición Número de Matrícula Inmobiliaria No. 080-79410; (xxxi) Fotocopia del expediente que contiene la prueba anticipada de interrogatorio de parte a la señora Lourdes Del Carmen Martínez Vega en calidad de representante legal del Colegio IDPHU bilingüe de Santa Marta; (xxxii) Recibo de cancelación proporcional del canon de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y diciembre de 2015, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2016, enero, febrero, marzo, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2018 pagado a José Fernández Tapias, Santander Fernández Acosta, Elisa Diazgranados Fernández, Jacqueline Villafañe Fernández, Vicky Manjarrez Fernández en cuenta de ahorros de Bancolombia, sucesión de Aurelio Fernández Nieves y de Otilia Fernández de Granados y Comprobantes de transacción Banco de Bogotá a favor de José Fernández Tapias; (xxxiii) Comunicación sobre incremento del canon de arrendamiento y el valor a cancelar según el porcentaje que le corresponde a los herederos de Elisa Fernández Nieves.

i) Dictamen pericial y Declaración del Perito

El perito arquitecto realizó la visita el 17 de mayo de 2015 y rindió la experticia el 22 de mayo de 2015 para justipreciar el precio del inmueble utilizó la metodología de reposición a nuevo, a fin de determinar el justo precio del inmueble para hacer el avalúo comercial, para ello se tiene en cuenta la depreciación por vetustez de la construcción, toda vez que esta se devalúa con el paso del tiempo mientras que el inmueble asciende. En el transcurso de la visita fue acompañado por uno de los propietarios del colegio y tercero que se desempeña como oficios varios en el colegio; con relación a la diferencia entre los dictámenes presentados por

los extremos procesales obedece a que entre uno y otro transcurrieron de tres años y la diferencia en las áreas libres mejoradas, construidas y área total del lote, tiene una diferencia de tres años. Cuando realizó la experticia no se le solicitó el estado del inmueble cuando se celebró el contrato y el actual. El peritaje no lo pudo actualizar en el transcurso de la sustentación del dictamen por los efectos de la pandemia y por el paso de los años que afectan la vetustez del inmueble.

j) Declaración de Testigo LUIS ALBERTO HERNANDEZ SANCHEZ.

Esposo de Elisa Fernández, cuando se hizo el contrato de arrendamiento en octubre de 2010, no fueron llamados para celebrar el contrato de arrendamiento con los herederos del inmueble, intentaron hablar con la parte demandada, fueron atendidos una vez en el Colegio IDPHU, con la señora Lourdes tuvo una conversación pero como estaba ocupada y dijo que los atendería en otra oportunidad que no se dio, por teléfono le dejaba el teléfono colgado, eso sucedió en todo el tiempo, intentaron conversar con ella en 4 oportunidades, el doctor Linero lo llamó pero no atendió su llamada porque al no lo atendieron antes. Una parte de la familia pusieron el precio del canon, no se lo pusieron en conocimiento de su esposa como tampoco de sus cuñadas, fue hecho en octubre de 2010 por José Ramón Fernández, sobrino de la difunta y su esposa directamente junto con Ana y Raquel Eloisa Fernández, la sucesión se inició en noviembre de 2010. Estima que el canon no tiene un precio justo porque está ubicado en Bavaria, alrededor del colegio queda un restaurante de alta categoría Quile, centro comercial D1, y el antiguo centro comercial La Caja, a lado quedan las oficinas del Concejo Municipal de Santa Marta arrendado por 20 millones de pesos, el colegio está rodeado de casas residenciales. No sabe a cuánto asciende el canon de arrendamiento y cree que debería pagarse veinte millones de pesos o un poco más. Desconoce que su esposa y hermanas propusieron la venta de sus derechos herenciales, así como cuando registraron el trabajo de partición sucesoral que los acredita como propietarios del inmueble.

k) Declaración de Testigo DUBER DE JESUS LASCARRO VILLAFañE

En su calidad de abogado litigante inició el proceso de sucesión de Elisa Fernández Nieves en el año 2007 y hubo sentencia en el año 2010, es familiar de la parte demandante Yaqueline Villafañe es tía, hermana de su madre de la cual no dijo su nombre, se hizo una sociedad denominada colegio San Juan Bosco con José Ramón Fernández con su esposa y un abogado de apellido Pacheco, el contrato lo hicieron de manera unilateral desconociendo como se estimó el canon que considera es irrisorio. Elisa no vivió en la casa donde funciona el colegio IDPHU porque siempre vivió en Gaira. Le hicieron requerimiento a los demandados para aumentar el valor del canon, los demandantes fueron al Colegio para tratar de llegar a un acuerdo con los arrendatarios con nulos resultados de ahí que hayan presentado esta demanda de regulación de canon. Los demandantes Lourdes, Yaqueline y Santander Fernández propusieron la venta de los derechos que le corresponden sobre el bien inmueble pero no hubo acuerdo, desconoce que otros miembros de la familia han elevado la misma propuesta. El contrato de arrendamiento es anterior a la demanda de sucesión.

Precluido el debate probatorio se escucharon los alegatos de conclusión, no obstante para un mejor proveer y con base en el art. 170 de la norma adjetiva se decretó como prueba de oficio designar un perito para que a partir del avalúo comercial del 1 de octubre de 2017 hasta el 30 de octubre de 2018 estableciera la media local donde funciona el establecimiento educativo de particulares para ese sector donde se haya el inmueble, esto es calle 26 No. 12-84 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-79410 y la aportación del avalúo catastral del inmueble de los años 2017 y 2018.

l) Peritaje decretado de Oficio

Señala el auxiliar de la justicia que tiene experiencia realizando informes periciales destinados para establecer avalúos, aproximadamente de veinte años, en ese lapso en una ocasión se le presentó un caso similar al presente y también de manera retrospectiva. Del

informe sostuvo que el uso del inmueble es para la prestación del servicio educativo y en el sector donde se halla los establecimientos educativos alrededor del colegio IDPHU, tanto privados como públicos están construido sobre terreno propio, sostuvo que quien lo atendió le facilitó un disco compacto que contiene un video de cómo era el inmueble en el año 1984 y esa información le permitió determinar fácilmente un mejoramiento del patio central, las fotografías demuestran las condiciones actuales del inmueble, de los cuales destacó que las remodelaciones tienen 10 años de vetustez aproximadamente y la remodelación de la cocina es reciente.

Respecto al inmueble en sí dijo que los linderos y medidas corresponden únicamente al inmueble del proceso, señaló que hacia el lindero “Este” a través de un pasillo existe una comunicación para una zona de ampliación no tenida en cuenta porque no corresponda al estudio solicitado.

Agregó que en el recibo de catastro solo está el metraje del primer piso por eso la diferencia de área, que al tiempo de realización el dictamen tuvo en cuenta los dos pisos de construcción y que es importante el avalúo catastral porque allí están los aspectos que identifican el predio a parte de la nomenclatura.

Para determinar el precio del inmueble tuvo en cuenta las mejoras útiles en el patio central, el área de construcción y lote y vio la necesidad de incluir el área mejorada dándole un tratamiento diferente al realizar el avalúo. Acerca de las mejoras en el acueducto alcantarillado y eléctricas indicó que esas obras no se observan a simple vista por eso no lo determinó, toda vez que para ello se requieren de soportes documentales y agregó que lo solicitado por el juez fue el avalúo y a eso se ciñó.

En el informe que entregó determina como Área construida 1er. Piso 788,00 M² Área construida 2do. Piso 776,00 M², para un área total construida de 1.564,00 M² siendo esa la razón de la diferencia que aparece en el avalúo catastral. Continúa dictaminando que para determinar el valor del M² construido tiene en cuenta el valor del M² en obra nueva de ese tipo de construcción de acuerdo a las características y condiciones que presenta, el cual se encuentra en un valor de \$ 3.500.000, en donde se le aplicara la depreciación por edad y estado de conservación, teniendo en cuenta las tablas del Libro de Normas para tasaciones urbanas Fito y Corvini. Esta metodología se denomina Método de Costo de Reposición por lo que se encuentra ajustado a las exigencias contempladas en la Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que trata el tema de avalúo. Luego de aplicar la formula determina que el lote tiene un área de 1.072,00 M² con un valor parcial de \$ 1.100.000 para un total \$ 1.179.200.000; el área construida es de 1.564,00 M², con valor parcial de \$ 2.074.100 y total \$ 3.243.892.400; área refaccionada o sometida a mejoramiento ubicada en el 1er. piso (Patio central) 284,00 M², con un valor parcial de \$ 380.000 y total de \$ 107.920.000, arrojando un gran total como valor comercial del inmueble de VALOR INMUEBLE \$ 4.531.012.000, siendo el valor comercial del inmueble para el año 2021.

Luego de haber hallado el valor comercial actual, año 2021, del inmueble objeto del presente proceso, buscó el valor comercial de manera retrospectiva, teniendo en cuenta la inflación anual que se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior porcentaje de IPC.

Aplicando el Método de costo por reposición estableció el avalúo comercial de los años 2021 hasta llegar al año 2017 y el correspondiente canon de arrendamiento con base en la Ley 820 de 2003, de la siguiente manera:

AÑO 2021	\$ 4.531.012.000	- 1,61 % IPC	-72.949.293
Año 2020	\$ 4.458.062.707	- 3,80 % IPC	-169.406.382

Año 2019 \$ 4.288.656.325 - 3,18 %IPC - 136.379.271
Año 2018 \$ 4.152.277.054 - 4,09 % IPC -169.828.131
Año 2017 \$ 3.982.448.923

Luego procedió a establecer el canon de arrendamiento aplicando la regla contenida en el art. 18 de la Ley 820 de 2003:

Año 2021 valor comercial \$ 4.531.012.000	1 %	valor canon \$ 45.310.120
Año 2020 valor comercial \$ 4.458.062.707	1 %	valor canon \$ 44,580.627
Año 2019 valor comercial \$ 4.288.656.325	1 %	valor canon \$ 42.886.563
Año 2018 valor comercial \$ 4.152.277.054	1 %	valor canon \$ 41.522.770
Año 2017 valor comercial \$ 3.982.448.923	1 %	valor canon \$ 39.824.489

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:

1. Parte Demandante:

Luego de leer el concepto que sobre el contrato de arrendamiento de inmuebles consagra do en el art. 1973 del Código Civil señaló que sus alegatos van encaminados a responder el problema jurídico establecido la naturaleza del contrato de arrendamiento y son los demandantes quienes tienen legitimación para enervar la acción y el derecho a percibir un canon justo y proporcionado a la calidad del bien inmueble teniendo en cuenta su estado, ubicación, medias y valorización actual. En cuanto a la naturaleza del contrato en Colombia el sistema es subjetivo atendiendo la libre voluntad de las partes y lo determina la destinación en este caso es clara en las cláusulas 1 y 4, se determina que se destinaría para uso y goce exclusivamente para la enseñanza básica primaria y secundaria. La noción de contrato realidad hace que la destinación del bien sea fundamental en el alcance de las obligaciones de las partes; con base en él se determina el régimen a aplicar. En el ordenamiento no existe un estatuto único regulador del contrato de arrendamiento sino según su destinación; es así como está el régimen para el arredramiento de vivienda urbana está regulado en el Código Civil y en Decretos expedidos hasta al año 1982, el segundo grupo de normas reguladoras son los de los locales comerciales establecido en el Código de Comercio y supletoriamente con el Código Civil y el tercer grupo están los inmuebles con destinación diferente a la vivienda y locales comerciales regidos con el decreto 3817 de 1982 y el 2221 de 1983. Para determinar la naturaleza de este contrato permite una regulación plural, es decir que se pueden acudir a las normas del Código Civil, de Comercio y el Decreto 2221 de 1983 por la destinación que las partes le dieron al bien inmueble y se prueba su existencia con prueba testimonial. La relación arrendaticia se dio por el acuerdo de voluntades entre Lourdes Martínez Vega y Federico Bornacelly como arrendatarios y la sociedad Colegio San Juan Bosco como arrendadores. Los testigos hicieron énfasis en que la sociedad no está registrada en la Cámara de Comercio de Santa Marta, la parte demandada ha sido ambigua en la posición asumida en su defensa, primero dijo que en Colombia es permitido el arrendamiento de cosa ajena, luego que la Sociedad San Juan Bosco no existe, después que el contrato no era válido y finalmente que el contrato es ley para las partes. la defensa no deslegitimó la calidad de los demandados para enervar la acción además no han concurrido otras personas alegando tener un mejor derecho. En lo que atañe a que el contrato es confuso indicó que el termino inicial del contrato lo fue por cuatro años y tres meses, iniciando el 1 de octubre de 2010 y finalizó el 1 de diciembre de 2014. Respecto a las prórrogas expresó que ellas no son claras porque no se sabe si se debe tener en cuenta el término de duración inicial o el de su primera prórroga. Con relación al valor del canon manifestó que el canon inicial es de \$3.800.000 y actualmente lo es de \$5.338.274.96, sacados los porcentajes que reciben los demandantes esta cifra no corresponde con el valor que el demandado dice pagar y ha quedado un saldo pendiente o en mora. El incremento del canon no tuvo en cuenta la duración inicial del contrato, ya que durante su vigencia no

debía incrementarse su valor y después del vencimiento se estableció que el mismo se incrementaría con base en el IPC pero, ello solo aplica para los contratos de vivienda urbana regulados por la ley 820 de 2003 y este contrato no se regula por ese régimen, por ello su regulación le corresponde a las partes pero como ello no ha ocurrido acudieron ante un juez para establecerlo a través de sentencia, a través del método y fundamentado en decreto 1837 de 1982 será de hasta 1% del avalúo catastral no se aplica en este caso porque el inmueble supera los 3 millones de pesos, por lo tanto se debe fijar de común acuerdo por las partes. Más adelante solicitará que en la sentencia se ordene que ese primer canon que se deba pagar se haga a órdenes del juzgado para hacer la repartición entre los demandantes de acuerdo a los porcentajes de propiedad que cada uno de ellos tiene sobre el bien objeto del contrato. En cuanto al incremento, del cual no se tuvo en cuenta que su duración sería por cuatro años, y que el incremento del canon se estableció como si se tratara de un bien de vivienda urbana. Recordó que también pretende que se condene al pago de la diferencia no pagada del canon desde que los arrendatarios buscaron acercamientos para modificar el canon y la parte demandada fue evasiva, causando un detrimento al patrimonio, este retroactivo solo beneficie a los arrendadores que demandaron y el incremento del canon aplique para todos.

2. Intervención de la demandada.

Dice que, no es posible a través de este proceso que se establezca un canon de arrendamiento en la cantidad de 35 millones de pesos porque los demandantes le han dado plena validez con la actitud consuetudinaria de recibir el canon. Manifestó que no es posible el pago del arrendamiento retroactivo porque la obligación es de tracto sucesivo y además que los demandados no han incurrido en mora asimismo que no es posible que el pago se haga a órdenes del juzgado, pretensión que no se elevó con la demanda sino en la etapa de alegatos, no siendo la etapa procesal para ello. Señaló que cuando se presentó la demanda el avalúo anexo con esa había perdido vigencia, al tenor de lo establecido en el art. 19 del Decreto 1420 de 1998 que enseña que los avalúos rigen por un año y para la fecha de la presentación de la demanda ya no estaba vigente al igual que el presentado por el extremo procesal que representa de ahí que no haya procurado la comparecencia del perito que hizo la experticia. Sostiene que ese contrato se sujetaría al Código de Comercio si la sociedad que lo arrendó, creada provisionalmente mientras se iniciaba la sucesión de Elisa Fernández Nieves, fuera comerciante pero no ostenta esa calidad al no haberse registrado como tal ante la Cámara de Comercio, indicó que para modificar las condiciones de contrato deben esperar la época de la prórroga y respecto al incremento del canon dijo que no se han negado solo que no aceptan el exorbitante aumento pretendido debido a que los parámetros para fijarlos son los establecidos en el Decreto 2221 de 1983 que señala que la base es el avalúo catastral.

CONSIDERACIONES:

La acción ejercitada a través del presente proceso se encamina a regular el canon que debe pagar quien aparece como arrendatario dentro de un contrato de arrendamiento de un inmueble urbano ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-79410, destinado para el funcionamiento de un establecimiento de enseñanza básica, primaria y secundaria denominado COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, pretendiendo en consecuencia la demandante, que el valor a pagar a partir de la presentación de la demanda sería de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000.00).

Cabe recordar que, en fecha 27 de agosto pasado se emitió sentido del fallo señalando que las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y denominadas *"Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso a través del presente proceso"*, *"Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de*

arrendamiento regulado por el Código de Comercio, *“Aplicabilidad de la situación establecida en el Decreto 2221 de 1983 al estar en presencia de un inmueble urbano destinado a un fin diferente de vivienda”*, *“Relatividad de los actos jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito como parte del mismo por la condición de causahabientes a título universal del titular del derecho”*, *“Mala fe”* y *“Temeridad”*, están llamadas a no prosperar. En consecuencia, las pretensiones de la demandante, de regular un nuevo canon de arrendamiento, son prosperas, pero no en la cantidad que fue pedida, esto es de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000), sino en la establecida por el perito que de manera oficiosa designó esta judicatura. De suerte que, para el año de 2017 el valor del canon de arrendamiento del inmueble quedará establecido en valor de \$25.025.109,50; para el año de 2018 quedará en \$26.092.283,90; para el año de 2019 quedará en \$26.949.270,70 pesos; para el año de 2020 quedará en \$28.013.794,90, anunciándose que el nuevo canon de arrendamiento sufrirá un incremento anual en proporción al 10% sobre el último canon pagado.

Se anunció también que será rechazada la tercera pretensión de la demandante, por cuanto para la fecha en que se dictó sentencia por parte del Juzgado Cuarto De Familia En Oralidad, no existía un desacuerdo frente a ese canon.

Precisado lo anterior, debe recordarse que la doctrina ha definido el negocio jurídico como una declaración de voluntad, mediante la cual, los particulares disponen de sus intereses, proyectándose esa autonomía privada, pensando en la figura que se escogió e indicando, la fuerza vinculante o compromisoria del contrato celebrado, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno.

Es evidente que todo contrato tiene una justificación, que se mide por el interés que cada una de las partes expresa en el mismo, siendo entonces la ley la que otorga su fuerza vinculante para hacerlo viable y posible, por lo que es el artículo 1602 de la ley sustantiva, el encargado de recoger el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual, legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quedando ellas, por lo mismo, obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él⁸.

Ahora bien, tratándose de relaciones mercantiles, es el art. 864 del Código de Comercio el que informa que más que un negocio de contraprestación, es un acuerdo con efectos jurídicos entre particulares de colaboración complejo, puesto que los faculta para constituir, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Constituido un acto mediante un acuerdo de voluntades no cabe la posibilidad de deshacerse ni modificarse sino en la misma forma, a través del contrato, espontáneo o forzoso, de quienes comparecieron a su perfeccionamiento. O habría que aceptar que la declaración de ineficacia o invalidez que en tales condiciones se hiciera, es susceptible de afectar la posición jurídica de quien no ha sido vencido en juicio⁹.

Es pertinente entonces, traer la definición del art. 1973: “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 a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Conviene recordar ahora que, el contrato de arrendamiento es consensual, lo cual traduce que para su perfeccionamiento solo se requiere del acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio. Si bien se acostumbra plasmar esa manifestación de voluntad en un

⁸ Tribunal Superior de Bogotá, Sala de Decisión Civil. Sentencia 10 de junio de 2010.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Casación Oct. 31 de 1951.

documento, como mecanismo para probar con mayor facilidad la relación negocial surgida entre arrendador y arrendatario, esto no implica solemnidad de naturaleza jurídica alguna, basta la comprobación del acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario.

Nuestra legislación en materia de arrendamiento ha intentado cobijar las distintas modalidades de arriendo que puedan darse de acuerdo con la destinación, así ha expedido por ejemplo la ley 820 de 2003 que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el código de comercio en sus artículos 518 a 523 los dedica este vínculo negocial, el Decreto 3817 de 1982 y el 2221 de 1983, señalándose en todo caso que en lo no previsto se acudirá al Código Civil. Todo con el fin de que los particulares cuenten con los supuestos necesarios al momento de la celebración de un negocio jurídico de esta naturaleza.

Celebrado un contrato de arrendamiento las partes intervinientes, tal como se acotó precedentemente, quedan obligadas a cumplir lo acordado bajo el postulado de la autonomía de la voluntad privada. De surgir desacuerdos, desavenencias o incumplimientos, la propia legislación civil o especial, también entrega los mecanismos para solucionar el conflicto, puesto que nadie está obligado a mantenerse en un vínculo que no le genera tranquilidad, de ahí que podrá deshacerse o modificarse de mutuo acuerdo como primer paso, o a través de la jurisdicción, como segundo, en caso de no obtener resultados. La intervención judicial está dada en aras de establecer nuevas condiciones bajo la equidad y justicia contractual, principios que comprenden en dar a cada quien lo suyo, a cada quien lo que corresponde.

Siguiendo los derroteros de la legislación contractual, se tiene que frente a confusiones, inconsistencias, o ambigüedades que eventualmente puedan presentarse en las cláusulas del pacto jurídico, quienes hacen parte del mismo cuentan con la facultad de acudir a la jurisdicción para que sea ésta, aplicando las reglas contenidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, realice la labor hermenéutica tomando como regla principal la de conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Tratándose de arrendamiento de establecimiento de enseñanza, no aparece una regulación expresa, por lo que ha de acudirse a las existentes en el sistema jurídico en la materia. Para ello, se trae que se entiende por establecimiento educativo, y es el artículo 138 de la Ley 115 de 1994 quien lo define: “Se entiende por establecimiento educativo o institución educativa, toda institución de carácter estatal, privado o de economía solidaria organizada con el fin de prestar el servicio público educativo en los términos fijados por esta Ley”, de tal manera que el establecimiento utilizado para la prestación de ese servicio podrá ser estatal, o privado, de propiedad del Estado, o de un particular, o usarlo en arrendamiento, también podrá presentarse que ese establecimiento esté constituido como sociedad con ánimo o sin ánimo de lucro, funcionar en inmueble arrendado o propio.

Así entonces, para determinar la normatividad aplicar ante un conflicto surgido entre particulares con ocasión a la existencia de un contrato de arrendamiento cuyo objeto lo fue un bien inmueble urbano destinado al uso de un establecimiento educativo, es necesario volcarse al propio contrato, sus cláusulas y las características propias del objeto del mismo. Por supuesto, el punto de partida siempre será el vínculo negocial, toda que vez que sin ése resulta un imposible tratar cualquier tema derivado del mismo, inclusive el de regulación del canon de arrendamiento.

Al tiempo de accionar ante la administración de justicia, los demandantes piden se regule el canon de arrendamiento dentro de la relación contractual heredada de ANA ISABEL Y RAQUEL FERNANDEZ NIEVES, como también condiciones de temporalidad e incrementos anuales, con ocasión al acuerdo suscrito entre la SOCIEDAD SAN JUAN BOSCO como

arrendadora y los señores LOURDES MARTINEZ VEGA y FEDERICO BORNACELLILLANOS como representantes legales del COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, consideran irrisorio el canon que reciben atendiendo las condiciones del inmueble que se entregó en arrendamiento, se sostiene en el libelo que ante la libertad de precios para el arrendamiento comercial pues es obvio que no se está ante una vivienda urbana, los demandantes estiman que el canon para el inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 de la ciudad de Santa Marta, debe ser por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS mensuales dado el alto valor comercial, excelente ubicación (estrato 6) y la calidad de la construcción, que a pesar de tener más de 40 años se halla en buen estado con incremento anuales en proporción al 10%.

En sentido opuesto se ubicó la pasiva al responder la demanda, pues aseguró que no se está ante un arrendamiento comercial, puesto que el colegio no es un establecimiento de comercio, ni es considerado como una empresa, agregó que no es el escenario para esa discusión, que el contrato que los regula fue renovado y las partes nada dijeron y no lo podían hacer porque en ese momento no eran propietarios del inmueble, que ese derecho que quieren ejercer no lo concretaron, por cuanto el contrato que los regula tiene una vigencia de cuatro años, se renovó el 1 de diciembre de 2014 y posteriormente hubo otra que los demandantes aceptaron en debida forma al no existir diferencia entre los arrendadores y los arrendatarios, toda vez que el derecho se concretó el 26 de octubre de 2016 cuando se registró la hijuela. Sostiene que a través de este proceso no se pueden modificar las condiciones de duración o los términos del incremento para ser aplicado, añadió que la demanda no fue presentada por todos los propietarios del bien inmueble.

Presentó las siguientes excepciones de mérito, a saber: (1) Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea, la funda en que el 1 de diciembre de 2014, época en que se renovó el contrato, no había diferencia entre los sedicentes propietarios y arrendatarios se pactó como incremento del canon la misma proporción que lo hizo el IPC y así se ha venido cancelando. Respecto al contrato adujo que este no es claro porque las hermanas Ana Isabel y Raquel Fernández Nieves constituyeron la sociedad colegio San Juan Bosco pero al no estar protocolizada esa sociedad no produce efectos frente a terceros. De ese contrato surgen dos escenarios, uno si ellos asumieron la posición de la sociedad no registrada pues a ellos se les pago directamente durante el proceso de sucesión de Elisa Fernández Nieves y la otra si se trata de nuevos propietarios por ser beneficiarios de una hijuela. (2) Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio, basada en que la sociedad que arrienda el inmueble no existe al no estar registrada ante la cámara de comercio de santa marta, los arrendatarios validaron el contrato de arrendamiento cuando empezaron a percibir los cánones durante el juicio de sucesión; señaló que una institución educativa no es catalogada establecimiento de comercio y en caso de que lo sea no por ello adquiere la condición de persona jurídica de derecho privado, por lo tanto, este asunto no lo regulan las normas contenidas en el código de comercio y (3) Aplicabilidad de la situación establecida en el decreto 2221 de 1983, al estar en presencia de un inmueble urbano destinado a un fin diferente de vivienda, dijo que para establecer el valor del canon se hace necesario traer el avalúo catastral del inmueble y con base en el determinar la realidad del canon que es lo que establece el decreto 2221 de 1983 y que en el contrato nunca se ha aplicado, pero, se podría empezar a implementar cuando el contrato se vaya a renovar. (4) Relatividad de los actos jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho; (5) Mala fe; (6) Temeridad.

Al descorrer el traslado del ataque a la pretensión, la activa sostiene que la declaratoria de existencia del contrato de arrendamiento no es lo esencial, como si lo es la regulación del canon. Se pronuncia sobre cada uno de los ataques formulaos por la

demandada, reconoce que la renovación del contrato se dio el 1° de diciembre de 2014 presuntamente por igual al tiempo pacto, y dice que presuntamente porque la demandada cuestiona la validez del contrato. Que en un contrato de arrendamiento cuando existe pluralidad de arrendadores y arrendatarios, opera la figura de la solidaridad consagrada en el artículo 7 de la ley 820 de 2003, la que se debe aplicar por analogía. Dice que la mayoría de los demandantes son propietarios inscritos del inmueble y otros tienen un derecho indiscutible que está en juicio de sucesión. Afirma que los contratos pueden ser verbales o escritos e igual existen porque responden a lo que doctrina llama contrato realidad toda vez que esta relación gravita sobre bienes prioritarios sin importar la formalidad, dice además que el contrato inicial sirve de prueba o referencia de la relación contractual. Sostiene que, en Colombia existe un sistema normativo múltiple que atiende la libre voluntad de las partes, en relación con la destinación acordada para el respectivo inmueble, que el arrendamiento para establecimiento educativo es una modalidad por exclusión a los que corresponde aquellos bienes con destinaciones diferentes a vivienda y a local comercial.

Frente a las posiciones tomadas por los extremos de la relación procesal, se extraen los problemas jurídicos que se expusieron: (i) ¿Es procedente la exigencia de la parte demandante en regular el canon de arrendamiento en cantidad de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS con ocasión al contrato de esa naturaleza vigente entre los aquí demandados como arrendatarios y los demandantes como arrendadores, cuyo objeto lo es un inmueble ubicado en la calle 26 No. 12.84 de la ciudad de Santa Marta cuyo propósito es que en ese inmueble funcione el COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA? (ii) O, si con los medios de prueba que se lograron recopilar en la etapa respectiva y las declaraciones de parte, logró la demandada probar la opugnación que formulara como excepciones de mérito y concretamente las identificadas como Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea; Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio; D Relatividad de los Actos Jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho de propiedad. Como problema jurídico accesorio se determinó: De resultar infructuoso para la pasiva la actividad probatoria, será necesario establecer si es viable regular un canon con efectos hacia el pasado, esto es, desde el momento en que se profirió una sentencia por parte de una autoridad judicial o en el cualquier momento.

Propuestos los problemas jurídicos en este juicio, quedó evidenciado que la declaratoria de existencia de un contrato de arrendamiento entre demandantes y demandados no constituía el eje principal de la litis para quienes acudieron a juicio, no obstante, es la propia pasiva que se encarga de cuestionar ese vínculo con la formulación de excepciones de mérito, tal como ha quedado referenciado. Por lo que habilita a la judicatura para realizar un análisis de existencia de la relación contractual y su génesis, punto este último determinante para establecer el valor del canon de arrendamiento del que se busca su regulación.

Descendiendo al asunto sub examine, fue aportado como prueba documental un contrato de arrendamiento que fue denominado por los intervinientes para la época de su celebración 1° de octubre de 2010, así: “Contrato de arrendamiento de inmueble comercial para establecimiento de enseñanza básica primaria y secundaria”, aparece como parte arrendadora la sociedad COLEGIO SAN JUAN BOSCO LTDA, representada en ese acto por LILIANA SOTO MARTINEZ, y como parte arrendataria representante legal del COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, como objeto se señaló en la cláusula primera que los arrendatarios “reciben en arriendo un inmueble para uso y goce exclusivo de enseñanza básica primaria y secundaria escolar ubicado en la calle 26 No. 12-84 Barrio Bavaria de la ciudad de Santa Marta...” se dijo en la cláusula segunda que “el término del presente

contrato es de cuatro (4) años y tres (3) meses, con prórroga si acuerdan las partes de común acuerdo, contadas a partir del día primero (1) de octubre de dos mil diez (2010) hasta el día primero (1) de diciembre de dos mil catorce (2014) y el precio del canon de arrendamiento es desde el 1 de octubre hasta el 30 de noviembre de 2010 la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS y a partir del 1 de diciembre de 2010 la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS". En la cláusula cuarta se dejó sentado "LOS ARRENDATARIOS, se obligan a usar el inmueble para enseñanza básica primaria y secundaria escolar..." también se pactó en la octava "El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del presente contrato o de sus prórrogas, correrá por cuenta de la parte arrendataria" y en la novena se acordó: "El precio del arrendamiento será reajustado en un porcentaje conforme al incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al del vencimiento del contrato o el de la prórroga vigente o el autorizado por el gobierno nacional para estos casos..." Por último, aparece rubricado por LILIANA SOTO MARTINEZ como arrendadora; LOURDEZ MARTINEZ VEGA y FEDERICO BORNACELLI LLANOS como arrendatarios, y otras personas como testigos.

Tanto la activa como la pasiva han mostrado reparos, la primera porque ya desde el 23 de junio de 2015 se dirigió a la propietaria del establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, requiriendo modificaciones en los clausulados de ese convenio, como identidad de arrendadores, canon, plazo; la pasiva a su turno, señalando que la arrendadora fue una sociedad que nunca existió porque no se registro ante la Cámara de Comercio por lo tanto no produce efectos frente a terceros, que tiene cláusulas no claras, que se trata de un arriendo de cosa ajena, que quienes hoy se abrogan como arrendadores no todos pueden serlo, que no se trata de un establecimiento de comercio y por supuesto al atacar esas partes del contrato mismo, busca la improsperidad de la pretensión reina de la demandante, la regulación del canon.

Se rememora lo expresado al inicio, frente a confusiones, inconsistencias, o ambigüedades que eventualmente puedan presentarse en las cláusulas del contrato, se acude a las reglas hermenéuticas contenidas en los artículos 1619 a 1624 del Código Civil, tomando como criterio principal el contenido el artículo 1618 ibidem, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras, por cuanto ordinariamente el contrato se presenta como unidad, de manera que, si se llega a aislar unas cláusulas de otras como si fueran ajenas, independientes, se corre el riesgo de romper esa unidad y de hacer producir efectos jurídicos contrarios a los que se deducen de ese acuerdo.

Para la demandada, la relación contractual no es clara, se queja de la identidad de la arrendadora de aquel momento 1° de octubre de 2010, hasta los actuales, no obstante, fue la propia arrendataria quien la aceptó y la reconoció como tal, así quedó estampado no solo en el documento titulado "Contrato de arrendamiento de inmueble comercial para establecimiento de enseñanza básica primaria y secundaria", sino también en el que previo a ese acuerdo firmaron como acta para la conformación del compromiso de arrendamiento, planta física Colegio San Juan Bosco y algunos muebles y enseres del mismo de data 17 de agosto de 2010. Para lo de actuales, atendió el llamado que le hizo la jurisdicción Juzgado Cuarto de Familia de Santa Marta dentro de la sucesión intestada de ELISA FERNANDEZ NIEVES, consignando el valor correspondiente, acudiendo en otra ocasión -5 de mayo de 2015- al Juzgado Segundo de Familia para que autorizara consignar los dineros correspondientes dentro de la sucesión intestada de AURELIO SANTANDER FERNANDEZ NIEVES, también aparece escrito dirigido a ELISA DIAZ GRNADOS DE FERNANDEZ, IVAN DARIO MANJARREZ FERNANDEZ, IVAN FERNANDEZ COTESJAQUELINE VIOLETA VILLAFANE FERNANDEZ y SANTANDER FERNANDEZ ACOSTA, con fecha diciembre 9 de 2016 a través del cual responden las peticiones del 11 de abril de 2015 y 5 de diciembre de 2016, rubricado por el ahora abogado de la demandada, al igual que el adiado septiembre 22 de 2016 en esa

oportunidad dirigido a OTILIA DIAZGRANADOS FERNANDEZ, MARTHA DIAZGRANADOS SFERNANDEZ Y ELISA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ que da cuenta igual del interés de realizar consignaciones con relación al pago de la parte que corresponde dentro de la sucesión de OTILIA FERNANDEZ. Lo expuesto revela que la demandada ha reconocido quien ha sido su arrendataria desde el instante en que inicio la relación negocial, y aceptado a quienes han sucedido, por ello, resulta inaceptable afirmar que a pesar de los pagos que han hecho en proporciones a lo correspondido en las hijuelas para cada uno de los que han acudido como herederos, no por ello se reconoce como arrendador, de ser así entonces, se arriesgan los demandados a haber cancelado cánones a quien no se debe. Téngase presente que uno de los elementos esenciales de un contrato de arrendamiento es el pago del canon al arrendador o a quien éste delegue, o a quien se reconoce como tal. Es la propia demandada quien aporta el juicio sendos recibos que dan cuenta de las consignaciones y pagos por concepto de canon de arrendamiento.

Ahora, dice que no los reconoce como arrendadores, y aun así cancela el canon a los herederos, acepta el valor estipulado en el contrato escrito, como las condiciones de su incremento consignadas, con ello pretende fraccionar el contenido del acuerdo, y darle a cada clausula una interpretación o aplicación distinta, esto es, del contrato que gobierna esa relación acepta unas condiciones y otras no, pretendiendo romper la unidad para hacer producir efectos independientes entre sí.

Conforme a lo anterior entonces, para esta judicatura se encuentra acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado a establecimiento educativo, y sobre el que los demandantes pretenden se regule el canon de arrendamiento, el que se fijó al inicio de la relación en la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$3.800.000.00) y que para el año de 2019-2020 ascendía a la suma \$5.338.275 de acuerdo con lo dicho por el togado de los demandados al tiempo de rendir declaración de parte en representación de los mismos.

Surge la necesidad ahora, de establecer si la destinación del inmueble dado en arrendamiento fue comercial, u otra. Esto para determinar con exactitud la regulación aplicar, punto que es objeto de ataque por la pasiva.

En la denominación que se dio al pacto jurídico se dijo que se trataba de un inmueble comercial, la demandada se apone fehacientemente a esta distinción señalando que quien aparece como arrendadora es una sociedad que no alcanzó a registrar su creación ante la Cámara de Comercio, no produciendo efectos frente a terceros, que además los establecimientos educativos no se encuentran enlistados en el artículo 20 del Código de Comercio como aquellos que realizan actividades de orden mercantil, que los establecimientos no gozan de personería y que el COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA no tiene la categoría de establecimiento, por lo tanto considera que al estar en presencia de un inmueble urbano destinado a un fin diferente de vivienda, para establecer el valor del canon se hace necesario traer el avalúo catastral del inmueble y con base en él determinar la realidad que es lo que establece el decreto 2221 de 1983.

Efectivamente, dentro de la lista que nos muestra el artículo 20 del Código de Comercio, no encontramos los establecimientos educativos, empero, huelga traer lo expresado por el régimen contenido en la ley de educación:

“ARTÍCULO 202.- Costos y tarifas en los establecimientos educativos privados. Para definir las tarifas de matrículas, pensiones y cobros periódicos originados en la prestación del servicio educativo, cada establecimiento educativo de carácter privado deberá llevar los registros contables necesarios para establecer los costos y determinar los cobros correspondientes.

Para el cálculo de tarifas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La recuperación de costos incurridos en el servicio se hará mediante el cobro de matrículas, pensiones, y cobros periódicos que en su conjunto representen financieramente un monto igual a los gastos de operación, a los costos de reposición, a los de mantenimiento y reservas para el desarrollo futuro y, cuando se trate de establecimientos con ánimo de lucro, una razonable remuneración a la actividad empresarial. Las tarifas no podrán trasladar a los usuarios los costos de una gestión ineficiente...”

Nótese que, es la propia ley que informa la actividad que realiza el establecimiento para la prestación del servicio educativo, que entre sus factores está la contratación, administración de personal, manejo de libros contables, podríamos decir entonces que, un establecimiento educativo privado es similar a un establecimiento de comercio -art. 515 C.Co.-, en la medida que ninguno tiene personería jurídica, sino que ambos corresponden a un conjunto de bienes organizado para fines de comercialización o prestación de bienes y/o servicios, según el objeto de cada uno (comercial o educativo), por supuesto, guardando las proporciones y particularidades de cada caso.

Corolario con lo expresado, no resulta desfasado afirmar que el régimen aplicar para este caso es el establecido en el código de comercio, máxime cuando las partes así lo denominaron al tiempo de celebrar el contrato,

El contrato de arrendamiento comercial, encuentra su fundamento en los arts. 518 y 524 del Código de Comercio, dentro del capítulo destinado a los establecimientos de comercio y su protección legal. Ciertamente que estas normas son insuficientes, por ello, se permite su remisión al Código Civil y a la Ley 820 de 2003 en aquellos aspectos que no sean contrarios a su naturaleza. En punto al canon de arrendamiento, la ley colombiana no cuenta con una regla específica para su fijación, por lo que las partes cuentan con libertad para fijarlo, establecer su moneda, periodicidad, todo ello atendiendo las condiciones de la oferta y demanda que pueden variar en el mercado.

Sostuvo la demandante, que la regla aplicar este asunto no puede ser una única, sino que es una mixtura de las determinadas por la normatividad en arrendamiento de acuerdo con la destinación del bien, es decir que se pueden acudir a las normas del Código Civil, de Comercio y el Decreto 2221 de 1983 por la destinación que las partes le dieron al bien inmueble la comercial, en lo que corresponda y las dirigidas a los bienes inmuebles urbanos y los de vivienda, dada la naturaleza del bien inmueble destinado a establecimiento educativo. Entonces, bajo esa orientación como se fija el canon de arrendamiento para un inmueble destinado a establecimiento educativo, si para los comerciales no opera regla alguna por cuanto las partes se encuentran en libertad de fijación, para esta judicatura y de acuerdo con lo analizado al ordenamiento jurídico no entregarnos una pauta concreta, podría acudir a la Ley 820 de 2003 en aquello que no se contraponga a su espíritu. Así aparece el artículo 18 que informa: “Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte del que se de en arriendo” ... Para el togado de la pasiva, la formula aplicar es la contenida en el Decreto 2221 de 1983 artículo 1° que dispone que la renta para los contratos de arrendamiento, escritos o verbales, que se celebren respecto de inmuebles ubicados en áreas urbanas. Destinados a fines distintos de vivienda y que no estén regulados por el Código de Comercio, hasta el 1,5% del avalúo catastral del inmueble arrendado, olvidando el apoderado que esa normativa en su artículo 2° trae las excepciones, los casos en que no se aplicará la regla, en ese sentido dice en su literal e) En los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a \$5.000.000.00, en este proceso no hay duda que a la fecha de presentación de la demandada el avalúo catastral del inmueble No. 014000900007000 estaba en un valor de \$837.364.00, así está consignado en

los recibos expedidos por la Secretaría de Hacienda Distrital incorporados como pruebas al expediente.

El contrato de arrendamiento celebrado entre la SOCIEDAD SAN JUAN BOSCO LTDA, y los demandados, respecto de la fijación del arrendamiento se limita a señalar su valor, e indicar que aumentará anualmente de acuerdo con el IPC del año anterior, y en tanto esto no fue objeto de reclamo o inconformidad por los intervinientes de aquella época, esa era la fórmula aplicar, tratándose de arrendamiento comercial, los sujetos gozan de libertad para determinar el canon, situación que cambió cuando quienes asumieron la condición de arrendadores como herederos, requirieron modificar esas condiciones, pretensión que no es extraña en negocios de esta naturaleza.

Tampoco puede dejarse de lado que, es la propia demandada a través de su apoderado, que reiterativamente identifica la figura de la renovación del contrato cuando se refiere a lo pretendido por los demandantes, y este calificativo es propio de los arrendamientos comerciales, donde los artículos 518 y 519 informa de ese derecho a favor de los arrendatarios. Si se tratara de cualquier otra modalidad de destinación de inmueble, aplica la prórroga, en tanto que el derecho a la renovación se presenta cuando el empresario arrendatario haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio.

Entonces, para recapitular sobre el punto tratado: (i) frente a arrendamientos comerciales, no existe una regla específica entregada por el ordenamiento; (ii) Las partes de común acuerdo podrán establecer el canon, moneda, y periodicidad; (iii) con la figura de la renovación del contrato, los intervinientes podrán modificar de mutuo acuerdo las condiciones que hasta ese momento imperaba en la relación contractual; (iv) el derecho a la renovación es propio de los arrendamientos comerciales; (v) de no llegar a un acuerdo, podrán acudir ante la jurisdicción para dirimir las diferencias. (vi) en el proceso adelantado, será necesaria la intervención de perito.

Sostiene la pasiva que los demandantes aceptaron las condiciones contractuales, que mes a mes recibían los dineros que se le entregaban en proporción, que por su condición de herederos a título universal ingresaban a la relación jurídica y la reciben en la forma en que se encuentra ocupando la forma del arrendador y ninguno se quejó, agrega que cuando esto sucedió ya el contrato se había renovado y por tanto debían esperar que terminara y coincidiera con la nueva renovación, rechaza que pretendan modificar las condiciones contractuales estando en ejecución el término, sostiene que la voluntad expresada por ellos con sus actuaciones fue la de someterse a los términos acordados desde el principio de la relación contractual.

En desacuerdo se muestra esta judicatura con lo afirmado por el togado de la demandada, la norma sustancial traída -art.1155 del C. Civil- ciertamente que inviste al heredero que haya aceptado la asignación a título universal como representante de la persona del difunto para sucederle no solo en todos sus derechos, sino también de sus obligaciones transmisibles, pasa a ocupar el sitio jurídico que por virtud de la muerte dejó vacante el de *cujus*. Y Precisamente por ese derecho, podrá adelantar las acciones que la propia ley le hubiera otorgado al causante.

Dentro del juicio, con las declaraciones rendidas por Elisa Cecilia Diazgranados Fernández, Vicky de Jesús Manjarrez Fernández, Martha Isabel Diazgranados Fernández, Santander Aurelio Fernández Acosta son coincidentes en afirmar que le propusieron a la dueña del colegio de aumentar el canon a la sumade \$22.000.000, el abogado les dijo que esa propuesta era inviable, que aceptan y han aceptado lo que les cancela Lourdes por canon,

pero no están satisfechos, dicen que desconocen con exactitud el valor del canon, que el tratamiento que le dan a ese contrato es como si fuera de vivienda.

También se escuchó a las demandantes Yaqueline Violeta Villafañe Fernández y Otilia María Diazgranados Fernández quienes se quejaron por no saber el valor exacto del canon del inmueble donde funciona el Colegio IPHU Bilingüe de Santa Marta, dice que oscila entre \$3.800.000 y \$4.000.000. Una vez les propusieron comprarle la cuota parte de lo que le pertenece al inmueble, que desconocen las condiciones del contrato de arrendamiento.

Estas declaraciones revelan una total inconformidad hacia los términos de la relación contractual nacida del contrato de arrendamiento celebrado entre la SOCIEDAD SAN JUAN BOSCO LTDA, y los demandados, en especial el valor del canon que consideraban muy por debajo del precio justo. También se cuenta con los escritos presentados a la demandada Lourdes Martínez Vega de fechas 23 de junio de 2015 y 5 de diciembre de 2016 por medio de los cuales, con el primero le proponen un aumento de \$22.000.000 y el segundo de \$35.000.000.

Los testigos LUIS ALBERTO HERNANDEZ SANCHEZ y DUBER DE JESUS LASCARRO VILLAFANE se refieren igualmente a las diferencias surgidas entre los sucesores hoy demandantes y la arrendataria LOURDES MARTINEZ VEGA, con ocasión al valor del canon de arrendamiento del inmueble donde funciona el establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, rememoran que los herederos intentaron llegar a un acuerdo de la demandada pero que no fue posible. Son igual coincidentes en señalar, que el canon que ahora cancela la arrendataria es irrisorio, no tiene en cuenta características propias del inmueble, ni del lugar donde se encuentra ubicado.

Declaración de parte de los demandados FEDERICO BORNACELLY LLANOS y LOURDES MARTINEZ VEGA ofrecida por intermedio de su de su apoderado general con mandato especial para ello. El valor concreto y exacto que pagan los demandados sobre el inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 donde funciona el establecimiento educativo Colegio IDPHU Bilingüe de Santa Marta, en el 2010 inicio con \$3.800.000, el contrato inicio el 1 de octubre de 2010 y se tiene en cuenta para el incremento el IPC del año anterior así: Año 2010: \$3.800.000, Año 2011: \$3.920.460; Año 2012: \$4.066.693; Año 2013: \$4.165.920.30; Año 2014: \$4.246.739.15; Año 2015: \$4.402.170; Año 2016: \$4.700.197; Año 2017: \$ 4.970.458; Año 2018: \$ 5.173.749 y Año 2019: \$5.338.275. Dice que, el canon se distribuye en función de las hijuelas de las personas que sucedieron a la arrendadora en el porcentaje que le corresponde a cada uno sobre lo que detentan sobre el bien. La última aspiración de los demandantes es que el canon se eleve a 35 millones de pesos. El contrato tiene plazo inicial de 4 años y la contraparte ha dejado que se prorrogue.

La declaración del apoderado, ratifica lo puesto al descubierto, la demandada ejecuta el contrato de arrendamiento que suscribió para el 1° de octubre de 2010 con la sociedad SAN JUAN BOSCO LTDA, y paga el arriendo a quienes han ingresado como sucesores, en los porcentajes que le corresponde cada uno o núcleo familiar. En cuanto a la mala fe y temeridad, ambas instituciones deben probarla quien las alega, en otras palabras, la carga de la prueba que nos habla el artículo 167 del C.G.P., recae sobre quien alega su existencia, y para este punto, resulta huérfano el proceso.

Corolario con lo anterior, se declararán no probadas las excepciones de Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea; Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio; Aplicabilidad de la situación establecida en el decreto 2221 de 1983, Relatividad de los actos jurídicos que

obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho; Mala fe; Temeridad.

Establecido entonces que los demandados eran sabedores de las gestiones e interés de los demandantes en modificar la cláusula del contrato de arrendamiento respecto al monto del canon, y la forma porcentual de calcular su aumento año tras año, es momento de adentrarnos en el la procedencia de la regulación del canon de arrendamiento, promovida por los demandantes/arrendadores consistente en un aumento al valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) a la fecha de presentación de la demandada, que tal como se anunció en el sentido del fallo, se considera prospera, pero no en la cantidad pedida por los actores.

Así es, se dice por la pasiva que esta pretensión es inviable por cuanto ya el contrato fue renovado por cuatro años más, contabilizado al tiempo de la presentación de la demanda, y por tanto se debe esperar a que nuevamente se cumpla el plazo de otros cuatro años, para intentar una renovación, esto de acuerdo con el artículo 518 del C. de Comercio. Disiente esta judicatura de lo expresado por la demandada, cierto es que, la norma en comento claramente señala que el empresario arrendatario que haya ocupado el inmueble con un mismo establecimiento, no menos de dos años consecutivos, tendrá derecho a la renovación del contrato, al vencimiento del mismo, empero resulta errado afirmar, que solo es posible aplicar la figura de la renovación que, entre otras, es a favor del arrendatario, cada vez que se venza o este por vencer el plazo. Una vez cumplido el tiempo que informa la norma, podrá intentarse la renovación del acuerdo comercial cuando así lo consideren las partes contractuales. La norma, no impone una sanción o una obligación de solo hacerlo solo si se encuentra ad portas del vencimiento del plazo.

Es por esta razón que, resulta inviable la pretensión de la demandante de imponer sanción a la demandada de pagar la diferencia pagada en los cánones de lo que resulte de este proceso, desde el mismo momento en que se dictó sentencia por el JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE SANA MARTA con radicado 47001311000420100020000, para esa época no existía un desacuerdo entre las partes integrantes del contrato de arrendamiento.

Se ha considerado por la doctrina que renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el inquilino, en su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales o distintos a las del precedente a voluntad de las contratantes, se pretende defender la estabilidad del establecimiento de comercio con sus valores intrínsecos y los humanos y sociales vinculados a los contratos de trabajo respectivos. De ahí que, pretender que solo es posible al vencimiento de cada plazo, se contraponen a su naturaleza.

En cuanto a la oportunidad para invocarla, oportuno resulta ahora traer lo expresado por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil Radicación No. 11001-02-03-000-2020-01028-00, sentencia del 20 de mayo de 2020:

“Contrastando los fundamentos de dicha decisión con la intelección que ha dado la Corte sobre los preceptos citados con antelación y las pruebas obrantes en el expediente del litigio criticado, advierte la Sala que la Corporación acusada incurrió en los defectos atrás demarcados, comoquiera que, distraídamente, entendió que del canon 519 del Código de Comercio se podía extraer un término de caducidad para reclamar ante los jueces la resolución de las discrepancias que pudieran surgir entre los contratantes una vez operara la renovación del contrato de arrendamiento a que alude el artículo 518 de ese mismo estatuto, cuando la jurisprudencia de esta Sala ha dejado claro que para el ejercicio de esa prerrogativa es ineludiblemente necesario la presencia de los desacuerdos, precedidos del ejercicio del derecho de renovación exclusivo del

arrendatario, y que la misma es potestativa de las partes, lo cual quiere significar que únicamente se activa en presencia de tales presupuestos, y puede ser o no utilizada por éstos, es decir, nada los puede obligar a ejercitarla, así existan discrepancias entre ellos; en otras palabras, del referido precepto no se puede colegir caducidad alguna”.

Con tal propósito, quien demanda trajo el proceso un dictamen pericial elaborado por perito arquitecto Edward Teller Fonseca, este realizó la visita al inmueble ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad, donde funciona el establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, visita el 17 de mayo de 2015 y rindió la experticia el 22 de mayo de 2015 para justipreciar el precio del inmueble utilizó la metodología de reposición a nuevo, a fin de determinar el justo precio del inmueble para hacer el avalúo comercial, estableciendo en la suma de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS CON OCHENTA M/C. (\$3.490.268.236.80) para ello tuvo en cuenta la depreciación por vetustez de la construcción, toda vez que, dijo, esta se devalúa con el paso del tiempo mientras que el inmueble asciende. Dice que, en su fachada aparentemente es una *casa*, pero tiene uso institucional, en el entorno hay colegios como lo es el Colegio Ateneo Moderno y otro de preescolar. De acuerdo a las nuevas normativas en los predios cercanos a las avenidas tienen un uso comercial e institucional y se modificó el uso del barrio Bavaria que antes era netamente residencial, señaló que la conservación y mejoramiento del inmueble hace que su avalúo se mantenga, al momento de hacer la visita para realizar el avalúo comercial, antes era una vivienda de uso familiar, luego se montó el Colegio San Juan Bosco y luego fue alquilado para este Colegio IDPHU, hubo cambio en el uso del suelo, la fachada no ha variado es una casa de dos pisos, las habitaciones originales fueron modificadas para albergar a los estudiantes por cada salón, los parámetros que tuvo en cuenta, fue la visita técnica, distribución del inmueble, medidas cotejadas con las que dice la escritura pública, hubo cambio en la batería sanitarias, unas adecuadas para niños, había un área descubierta que ahora la utilizan como patio donde realizan actividades al aire libre, la construcción inicial, la documentación del inmueble permite diferenciar el aumento en el área de construcción, el inmueble está fusionado con otros físicamente pero no jurídicamente. El peritaje no lo pudo actualizar en el transcurso de la sustentación del dictamen por los efectos de la pandemia y por el paso de los años que afectan la vetustez del inmueble.

Queda claro que este dictamen, está dirigido a establecer un avalúo comercial del inmueble, como efectivamente lo realizó el perito buscado por los actores, y aunque arroja información del estado del mismo, no resultó suficiente para establecer la media de arriendo necesaria en estos como el presente, tampoco a partir de ese avalúo, pudo el arquitecto, actualizarlo tal como quedó sentando en la audiencia.

Lo anterior motivó que esta judicatura, y una vez escuchadas las alegaciones de conclusión de los abogados, hiciera uso de los poderes oficiosos y procediera a decretar la práctica de un nuevo dictamen pericial, con el propósito de obtener el avalúo comercial actualizado y la media de arrendamiento, avalúo que debía retrotraerse hasta el año 2017, para lo cual se designó un perito integrante de la lista de auxiliares de la justicia vigente, recayendo la designación sobre el Arquitecto Hernando Vives Cervantes.

Al tiempo de rendir el dictamen, informó que para establecer el canon de arrendamiento de un bien inmueble destinado para uso distinto de vivienda, la metodología que se debe aplicar es que debe utilizar un muestreo de locales que tengan las mismas características, o sea de condiciones similares, en donde se debe recopilar los siguientes datos: área, estrato, número de baños, número de parqueaderos, privados o para el público, altura, estado de conservación, valor de arriendo, seguidamente el perito dio una relación de inmuebles que se encuentran dentro de ese radio de acción y con similares características, para concluir que luego de analizar las instituciones educativas visitadas, observa que

ninguna está e condición de arrendamiento, puesto que algunas son de carácter oficial y otros privados, todos se encuentran contruidos en terreno propio, situación que impide aplicar la metodología señalada, por lo que la descarta. Consigna en su dictamen que, para poder establecer el canon de arrendamiento, toma la ley que se aplica a los inmuebles desinados para ser usados como vivienda, artículo 18 de la ley 820 de 2003, por ser lo más cercano.

El método que utilizó para establecer al avalúo del predio fue el Método Comparativo, que se realiza consultando el valor del predio o lote entre personas y expertos conocedores del tema lo cual arrojo un primer dato y posteriormente para averiguar el valor de la construcción, aplicó el método costo de reposición en donde se tiene en cuenta el valor del metro cuadrado en obra nueva. Luego de hallar el valor comercial actual del inmueble, procedió a buscar el valor comercial de manera retrospectiva, teniendo en cuenta la inflación anual que se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior porcentaje del IPC, señala que luego de hallar el valor comercial del inmueble, de manera retrospectiva, procede a establecer el canon de arrendamiento correspondiente a los años pedidos teniendo en cuenta el artículo 18 de la ley 820 de 2003.

Para controvertir este dictamen, se citó al perito a audiencia, y dentro del desarrollo de la misma se le preguntó respecto a su idoneidad, método utilizado para la realización del dictamen, resultado arrojado, y le fue concedido el uso de la palabra a los abogados presentes a la sesión de audiencia para que interrogaran al perito. Nótese en el desarrollo de su declaración se le preguntó por la labor realizada, qué parte de las instalaciones del establecimiento educativo donde funciona en el inmueble arrendado inspeccionó, si tuvo en cuenta los límites o linderos del predio dado que el colegio ha sido ampliado, y cada interrogante respondía de forma clara, sin dubitación explicando cada paso dado para llegar a las conclusiones que arrojó su dictamen. De ahí que, no se aceptan los reclamos que realiza el togado de la demandada cuando sostiene que este dictamen no puede ser aceptado por ausencia de idoneidad del perito por cuanto no acredita que hiciera parte del registro de evaluador de acuerdo con el art. 23 de la ley 1673 de 2013. Cabe precisar que la designación se realizó directamente del listado de auxiliares de la justicia que para el efecto entrega el Consejo Seccional de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial del Magdalena, por tanto, se entiende que cuenta con los créditos y la idoneidad necesaria para la realización de peritaciones acorde con la especialidad en que se encuentra registrado.

Se duele igualmente el apoderado que el código catastral que consigna en el dictamen, no es el que aparece registrado como del predio. Bien, se tiene que el perito en el punto de identificación del inmueble informa el Código Catastral Nacional 47001010400900007000, de la información que arroja el certificado de pago de la Secretaría de Hacienda es el 01400900007000, nótese que la diferencia está en los primeros cinco dígitos, pero al observar se tiene que esos corresponden a la identificación que el DANE hace al Distrito de Santa Marta, 47001, estos son códigos que utiliza ese departamento administrativo para identificar a cada uno de los municipios de Colombia, así por ejemplo, para Santa Marta le fue asignado el 47001, para Bogotá 11001, codificación que no varía el código catastral, sino más bien lo complementa.

Además, si nos detenemos a realizar un comparativo de los requisitos que exige el artículo 226 del Código General del Proceso para aceptar como válido un dictamen, se encuentra que el aportado por el arquitecto designado, los cumple, el dictamen presentado lo fue claro, preciso, exhaustivo y detallado, además informo cada uno de los métodos que realizó para llegar a las conclusiones expuestas, las herramientas utilizadas. Tal como se acaba de señalar. Por ello, se les otorga plena credibilidad a sus resultados.

Con relación a la prueba ordenada oficiosamente, cabe resaltar que se trató de una determinación ajustada al ordenamiento adjetivo que habilita esa posibilidad en el artículo 169 del Código General del Proceso, disponiendo con ello además, según el 167 ibidem, que para los eventos en que lo considere necesario, distribuya las cargas probatorias «*al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar*», todo en con el único propósito de que, al momento de emitir sentencia, cuente el funcionario con todos los elementos demostrativos que le permitan emitir una providencia que propenda por una justicia eficaz y en la que prevalezca el derecho sustancial.

Frente al tema de la prueba de oficio, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

«Los artículos 37-4, 179 y 180 del Código de Procedimiento Civil (artículos 42-4 169 y 170 del Código General del Proceso), otorgan poderes a los jueces para decretar pruebas de oficio, en aras de obtener elementos de juicio idóneos y suficientes dirigidos a escrutar la realidad y veracidad de los hechos sometidos a su consideración.

Se trata de una valiosísima herramienta de instrucción probatoria que recobra todo su vigor en el Estado Constitucional para vencer las sombras, las penumbras o las incertidumbres frente a la verdad real, en pos de la protección y reconocimiento de los derechos subjetivos de los justiciables.

La facultad, a su vez, deber legal, tiene lugar, conforme a dichas disposiciones, cuando el juez "considere conveniente[s]" o "útiles" las pruebas, en orden a "verificar" los hechos "alegados" o "relacionados" por las partes y "evitar nulidades y providencias inhibitorias (...)".

No se trata, desde luego, de cubrir la carga probatoria de los sujetos en contienda, respecto a un determinado hecho, propio del sistema dispositivo (artículo 177 del Código de Procedimiento Civil), sino de encadenar los rasgos esenciales de ese principio con el poder deber oficioso mencionado, inherente al paradigma inquisitivo, para así responder a la verdad y al derecho sustancial (Se denota; CSJ SC1656-2018 mayo 18 de 2018, rad. 2012-00274-01).

Así pues, se procederá a determinar el valor de los cánones de arrendamiento que debe pagar la demandada, a partir del 1 de noviembre de 2017, hasta el 30 de septiembre de 2021, que sería el que actualmente entrará a regir, hasta que se llegué al próximo primero de octubre

Antes de realizar esta labor, esta funcionaria debe señalar que al tiempo de emitir sentido del fallo erró al tomar como punto de referencia los valores a pagar en cada periodo, iniciando el 1° de noviembre de 2017, así es, se tomó los valores de un dictamen que había presentado la demandada con el propósito de objetar el aportado por el perito designado por el despacho, mismo que fue incorporado a la carpeta digital que conforma el expediente encontrándose uno seguido del otro, pero que en todo caso, cometí un error al hacer uso del mismo cuando señale como quedarían los cánones de arrendamiento.

Bien sabido es, que emitido sentido del fallo este no puede ser modificado por el funcionario judicial, aun cuando no es susceptible de interposición de recurso alguno porque no equivale a la sentencia, empero si ata al juez en lo que tiene que ver cómo será su decisión. En aquella oportunidad, ciertamente se dejó sentado que se declararían no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada, y que en consecuencia prosperarían las pretensiones de la demandada, excepto aquella que perseguía la imposición

de cánones desde que fue emitida la sentencia por el JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE SANA MARTA dentro de un proceso de sucesión. Así se dijo *“para el año de 2017 el valor del canon de arrendamiento del inmueble no quedará establecido en valor de \$35.000.000 de pesos sino de \$25.025.109,50 pesos; para el año de 2018 quedará en \$26.092.283,90 pesos; para el año de 2019 quedará en \$26.949.270,70 pesos; para el año de 2020 quedará en \$28.013.794,90 pesos. Como el año 2021 no ha concluido, para el último canon de arriendo se establece el mismo del año 2020”* cuando estos valores no corresponden al dictamen que rindió el auxiliar de la justicia, ciertamente que son inferiores a los mismos.

El cambiar ahora mi sentido del fallo, eventualmente podría provocar una incongruencia en la decisión. Así entonces, se regularán los cánones de arrendamiento para lo cual, atendiendo lo considerado en esta sentencia respecto a la inexistencia de una regla para la fijación de los cánones de arrendamientos tratándose de inmuebles con destinación educativa, y lo expresado en el sentido del fallo quedarán así: (i) Año 2020, valor canon mensual \$28.013.794.9; (ii) Año 2019, valor canon mensual \$26.949.270.7 (iii) Año 2018, valor arriendo mes \$26.092.283.9; (iv) Año 2017 valor canon mensual \$25.025.109.5.

Cierto es que, esos valores resultan inferiores a los precisados por el auxiliar de la justicia designado de manera oficiosa cuyo dictamen fue analizado por el despacho, pero de aplicar los consignados por ese perito definitivamente agrava la situación de una de las partes del proceso, tomándola desprevenida, porque no fue así como se anunció. Igualmente se ordenará que el canon tendrá un incremento anual del 10%. Aspecto que se encuentra inescindiblemente unido a la regulación del canon

En cuanto a que se regule el tiempo de duración del contrato, esta pretensión no guarda conexidad con la acción que se ejercita, resulta improcedente en esta instancia. Es de anotar, que aun cuando las partes contractuales acudieran a la administración para dirimir el conflicto presentado, ello no es un obstáculo que para que en uso de la autonomía de la voluntad modifiquen las condiciones que gobiernan el vínculo jurídico.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil Municipal del Circuito Judicial de Santa Marta, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROSPERAS las excepciones de Inexistencia de las condiciones que permiten plantear el proceso que a través del presente proceso se plantea; Inexistencia de las condiciones elementales para que subsista un contrato de arrendamiento regulado por el código de comercio; Aplicabilidad de la situación establecida en el decreto 2221 de 1983, Relatividad de los actos jurídicos que obligan a los actores a aceptar el contrato suscrito, como partes del mismo por la condición de causahabientes a título universal de la titular del derecho; Mala fe; Temeridad, propuestas por la demandada LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA y FEDERICO BORNACELLY LLANOS, atendiendo lo considerado.

SEGUNDO: REGULAR el canon de arrendamiento dentro del contrato suscrito entre SOCIEDAD SAN JUAN BOSCO LTDA como arrendadora y al que ingresaron como sucesores CECILIA FERNÁNDEZ DE MANJARREZ, ELISA CECILIA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, OTILIA MARIA DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, MARTA ISABEL DIAZ GRANADOS FERNANDEZ, VICKY MANJARREZ FERNANDEZ, JACQUELINE VILLAFañE FERNANDEZ, IVAN FERNANDEZ COTES, SANTANDER AURELIO FERNANDEZ ACOSTA, ANA ISABEL FERNANDEZ NIEVES, RAQUEL ELENA FERNANDEZ NIEVES, HEREDEROS DETERMINADOS DE AURELIO SANTANDER

FERNANDEZ NIEVES, y todo aquel que acepte la herencia a título universal, y como arrendatarios LOURDES DEL CARMEN MARTINEZ VEGA y FEDERICO BORNACELLY LLANOS, cuyo objeto del mismo lo es un inmueble urbano ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria no. 080-79410 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, inmueble que tiene como destinación el establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, el canon de arrendamiento a regir dentro del contrato de arrendamiento cuyo objeto del mismo lo constituye un inmueble urbano ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria no. 080-79410 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, inmueble que tiene como destinación el establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, se establece para los periodos claramente determinados de la siguiente manera:

- (A) Del 1° de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2018, el valor del canon mensual se fija en VEINTICINCO MILLONES VEINTICINCO MIL CIENTO NUEVE PESOS CON CINCO (\$25.025.109.5).
- (B) Del 1° de octubre de 2018 al 30 de noviembre de 2019, queda el canon de arrendamiento en la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVENTTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES CON NUEVE (\$26.092.283.9).
- (C) Periodo del 1° de octubre de 2019 al 30 de noviembre de 2020, el canon de arrendamiento se establece en VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS CON SIETE (\$26.949.270.7)
- (D) Periodo del 1° de octubre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, será de VEINTIOCHO MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON NUEVE (\$28.013.794.9).

CUARTO: DECLARAR que el canon dentro del contrato de arrendamiento cuyo objeto del mismo lo constituye un inmueble urbano ubicado en la calle 26 No. 12-84 de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria no. 080-79410 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, inmueble que tiene como destinación el establecimiento educativo COLEGIO IDPHU BILINGÜE DE SANTA MARTA, tendrá un incremento anual del 10% a partir del periodo que inicia el 1° de octubre de 2021, sin perjuicio de los acuerdos a que los sujetos partes del contrato llegaren posteriormente.

QUINTO: NEGAR la pretensión de establecer un plazo de vigencia dentro del contrato de arrendamiento, atendiendo lo considerado.

SEXTO: NEGAR la imposición de una SANCIÓN a la demandada de cancelar la diferencia que resulte entre los cánones efectivamente pagados y lo ordenado en esta sentencia, desde el 19 de febrero de 2015, fecha en que emitió fallo el JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE SANTA MARTA dentro del radicado 47001311000420100020000, por cuanto para esa época, no existía un desacuerdo entre las partes integrantes del contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: CONCEDER a la parte demandada, el término de tres (3) meses contabilizados a partir de la ejecutoria de la sentencia, para que cancelen a la parte demandante las diferencias existentes entre lo efectivamente pagado y lo ordenado en esta sentencia por concepto de cánones de arrendamiento regulados, a partir del periodo que inició el 1° de octubre de 2017. La demandada podrá consignar los

valores en la cuenta No. 470012041005 Depósitos Judiciales de este Juzgado ante el Banco Agrario.

OCTAVO: CONDENAR en costas a la parte demandada. FIJAR como agencias en derecho a favor a de la demandante la suma de OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$8.000.000.00).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


MONICA LOZANO PEDROZO
JUEZA



Distrito Judicial De Santa Marta
Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad
Circuito Judicial De Santa Marta

Santa Marta, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Proferir sentencia anticipada dentro del proceso EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA promovido por BANCO POPULAR S.A., a través de apoderada judicial contra NORYS CECILIA GARCIA DE CAÑAS, al darse los presupuestos que imponen el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES:

La parte ejecutante activó el aparato judicial con la presentación de una demanda ejecutiva de menor cuantía contra NORYS CECILIA GARCIA DE CAÑAS para que se librara orden de pago por la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$64.811.337) por concepto de saldo total de capital que comprende la sumatoria de \$59.891.936 por saldo capital insoluto y \$4.919.401 por saldo vencido de capital desde el 5 de julio de 2018, más intereses moratorios desde el día siguiente a la presentación de la demanda sobre el saldo de capital hasta el pago total de la obligación y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TREINTA Y OCHO PESOS (\$7.537.038) correspondiente a intereses corrientes desde el 5 de julio de 2018 al 5 de mayo de 2019 y las costas del proceso.

Expuso como sustento fáctico de su libelo el acreedor lo siguiente: Que la demandada NORYS CECILIA GARCIA DE CAÑAS constituyó título valor en favor de BANCO POPULAR, respaldada con el pagaré No. 40803280000030 el 12 de julio de 2016, se comprometió a pagar la suma de \$72.494.694 en 108 cuotas mensuales sucesivas pagadera la primera el 5 de noviembre de 2016 hasta el final de la obligación.

En hoja separada se solicitó el embargo de los dineros que en cuentas bancarias posean las demandadas en entidades financieras.

Por medio de auto adiado 21 de mayo de 2019, se libró orden de pago por las sumas pretendidas asimismo y en cuaderno separado se decretó el embargo de los bienes de la demandada.

La ejecutada NORYS CECILIA GARCIA DE CAÑAS se notificó personalmente, actuando mediante apoderado judicial en oportunidad se pronuncia frente a los hechos de la demanda y se opuso a las pretensiones de la demanda proponiendo la excepción de mérito denominada "INEXISTENCIA DE PAGARÉ DE LIBRANZA".

Dicho lo anterior, en auto fechado 7 de noviembre de esta Judicatura dio traslado de la excepción de mérito propuesta por la ejecutada a la parte ejecutante y dentro de la

oportunidad procesal esta se pronunció; luego con proveído del 11 de diciembre de aquella anualidad se tuvo en cuenta las pruebas que servirán de soporte para esta decisión.



III. CONSIDERACIONES:

Se procederá a proferir sentencia anticipada por evidenciarse que no hay pruebas que practicar, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, el cual determina lo siguiente:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*

Es pertinente entonces precisar que la sentencia anticipada, se funda en la necesidad de aplicar la economía procesal en las controversias judiciales, porque permite que se puedan definir los procesos de una forma más expedita, rápida y sin necesidad de agotar todas las etapas del trámite correspondiente.

Sea lo primero advertir la presencia de los presupuestos procesales, necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este juzgado para conocer y fallar el asunto que nos ocupa; las personas enfrentadas en *la litis*, ostentan capacidad para ser parte procesal, dada su condición de personas jurídicas/naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos que permiten decidir de mérito.

Por su parte, la legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada toda vez que los extremos procesales realizaron el negocio jurídico amparado con el pagaré adosado como título ejecutivo, siendo este el presupuesto de la ejecución el cual reúne los elementos esenciales y generales determinados por el legislador.

Tiene sentado la doctrina, que el proceso de ejecución o ejecución forzosa, es la actividad procesal jurídicamente regulada mediante la cual, el acreedor fundándose en la existencia de título documental, que hace plena prueba contra el deudor, demanda por el Órgano Jurisdiccional del Estado, a fin de que éste, coactivamente, lo obligue al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Presentada una demanda bajo esos parámetros, el funcionario judicial deberá proferir la orden de pago en los términos solicitados, puesto que hasta ese instante el conocimiento que se tiene es apenas sensorial. Sin embargo, puede suceder que en ese estudio no advirtió la existencia de irregularidades o deficiencias en el título que impedían proceder conforme a lo pedido, por ello, la legislación le ha otorgado al deudor la facultad de pronunciarse respecto de la orden de pago una vez notificado, en tanto que en el término de traslado de la demanda podrá, presentar sus mecanismos de oposición, especialmente a través de las excepciones de mérito, alegar los hechos impeditivos, modificativos o extintivos contra la obligación que se le cobra y el derecho vertido en ella, a no compartir la exigencia del actor, y por tanto, si es del caso, traer las pruebas del negocio subyacente, a efecto de hacer prevalecer la verdad real a la que muestra el título.

Esta judicatura hará el estudio de la única excepción de mérito propuesta por la parte pasiva, denominada “INEXISTENCIA DE PAGARE DE LIBRANZA”, en ella aduce, de manera breve, que en el pagaré adosado como título de recaudo ejecutivo no es claro si nació de un crédito de libranza porque en su clausulado nada dice al respecto solo en su encabezado por ello sería ilegal que después de dictada la sentencia se decrete el embargo y cobro de sumas de dinero originados en derechos pensionales.

Por otro lado el extremo activo manifestó que en su contraparte aceptó los hechos de la demanda, respecto al pagaré señaló que el mismo cumple con los presupuestos de que trata el art. 622 del código de Comercio, reiterando que la demandada se obligó a pagar la suma de \$72.494.694 en 108 cuotas mensuales, cada una por valor de \$1.199.339 debiendo pagar la primera el 5 de noviembre de 2016, al referirse concretamente a la excepción expresó que ella carece de fundamentos facticos y legales para oponerse a los hechos y pretensiones, agregó que el pagaré No 40803280000030 está constituido en un solo documento que se ajusta a los preceptos legales, contiene un derecho literal y autónomo lo cual le permitió al Banco Popular ejercer el derecho que es totalmente autónomo de las circunstancias que le dieron origen a su emisión; sostuvo que en la estipulación contractual la demandada autorizó al acreedor, ahora ejecutante, para que en caso de incurrir en mora se tuviera por extinguido el plazo, en el sub judice la pasiva incurrió en mora el 5 de julio de 2018 y según la contestación de la demanda ello se produjo por tener otras obligaciones a su cargo. Finalizó solicitando se despachara de manera desfavorable el medio de defensa.

Del cuerpo del título ejecutivo base de este asunto se extrae:

www.bancopopular.com.co

PAGARE No. 40803280000030	POR VALOR \$ 72.494.694	VENCIMIENTO FINAL 05-10-2025	VENCIMIENTO AL CINCO DE CADA MES
DEUDOR (Nombres y apellidos) <u>Noris Cecilia Garcia de Cañas.</u>			
IDENTIFICACIÓN <u>36529729.</u>		DOMICILIO <u>Santa Marta.</u>	
CODEUDOR 1 (Nombres y apellidos) _____			
IDENTIFICACIÓN _____		DOMICILIO _____	

Actuando en mi propio nombre, me declaro deudor del BANCO POPULAR S.A., en adelante el BANCO, por la cantidad de \$ (72.494.694) en moneda legal. Me obligo, solidaria e incondicionalmente a pagar al BANCO, o a su orden, en sus oficinas de Maripelo de la ciudad de Santa Marta la mencionada cantidad, junto

(...)

previsto en el artículo 1575 del Código de Comercio y gastos de honorarios y costas. El BANCO podrá exigir el pago del capital, intereses y gastos antes de la expiración del plazo, en caso de muerte del suscrito deudor, o en el evento de que sea demandado o se me embarguen bienes dentro de cualquier proceso, o en caso de que incurra en mora en el pago de una o más de las cuotas de capital o intereses pactados en este pagaré o en cualquier otra obligación a favor del BANCO, y que haya adquirido individual, conjunta, directa, indirecta o solidariamente con el BANCO por cualquier concepto, o que mi nombre sea incluido en la lista OFAC o cualquier otra lista similar o que haga sus veces, o cuando en la ejecución de mis operaciones, esté utilizando al BANCO como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a actividades delictivas o a transacciones o fondos vinculados con las mismas, o en caso de que por cualquier causa termine el contrato o relación laboral que causa los salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales a nuestro favor. Igualmente pagaré todos los gastos que ocasione el otorgamiento de este instrumento, y acepto que se descuenta del valor del crédito a desembolsar, el valor correspondiente a los gastos generados por la aprobación del crédito, los que además acepto y declaro conocer. Así mismo, acepto que para efectos de la liquidación y pago de intereses se utilice la tabla de 360 días para los intereses corrientes y de 365 días para los intereses moratorios y, como primer día del plazo, se tome la fecha del otorgamiento de este pagaré. Acepto cualquier endoso o cesión que de este pagaré haga el Banco y reconoceré al endosatario o cesionario

Es preciso tener claro la diferencia entre lo que es una libranza y un pagaré, la primera es entendida como una autorización que da una persona asalariada o pensionada a su empleador o pagador, según sea la calidad de la vinculación, para que realice un descuento de sus ingresos salariales o pensionales y sea girado a la entidad acreedora. La segunda es un título valor que contiene un crédito, en el cual la persona otorgante se compromete en una fecha determinada a pagar una suma de dinero a otra persona que es la beneficiaria.

De lo anterior se desprende que a través de una libranza se establece una forma de pago y en el pagaré está la promesa incondicional de pagar una suma de dinero.

En el presente caso, las pruebas documentales aportadas por el demandante son contundentes para demostrar la existencia de una prestación que no ha sido descargada por el obligado, debido a que al hacer nuevamente el estudio del mismo observamos que cumple

con todos y cada uno de los requisitos de que trata el art. 422 de la norma adjetiva al igual que los consagrado en estatuto mercantil.



Por su parte la parte demandada, al no responsabilizarse de la carga probatoria, como era su deber hacerlo, al no allegar prueba con tanta fuerza que le restara validez al título ejecutivo, teniendo en cuenta que lo pretendido en este proceso, es la ejecución de un título valor, el cual goza de ciertas características, como la autonomía, la literalidad, presunción de autenticidad, entre otras, la excepción está llamada a fracasar.

Como en el plenario no obra medio probatorio distinto del entregado por la parte ejecutante, al no haber probado la obligada su medio exceptivo, el valor jurídico del pagaré No. 40803280000030 permanece incólume de tal manera que el derecho incorporado en ese documento es verídico, esto es, no resultó desvirtuada la literalidad del título, pagaré, que por su naturaleza tiene la calidad de título valor, y se parte de que su contenido es cierto e indiscutible, permitiendo ello que se dicte sentencia en la que se ordene seguir adelante con la ejecución, todo lo anterior permite dictar sentencia en la que se declarará **NO PROBADA** la única excepción de mérito de “**Inexistencia de pagaré de libranza**” y se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme se libró la orden de pago.

En virtud y mérito de lo expuesto, **el Juzgado Quinto Civil Municipal En Oralidad De Santa Marta - Magdalena**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito llamada “**INEXISTENCIA DE PAGARÉ DE LIBRANZA**”, propuesta por el extremo pasivo, de acuerdo con lo considerado en este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR Seguir adelante la ejecución por las sumas de dinero establecidas en la orden de pago.

TERCERO: Ordenar que se practique la liquidación del crédito, conforme al artículo 446 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. Fíjense las agencias en derecho en valor de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$2.789.000).

QUINTO: Proceda secretaría a notificar esta providencia a través de los canales electrónicos, señalados en el art. 9 del Decreto Nacional 806 de 2020, reglamentado por el art. 22 del Acuerdo PCSJA20-11567.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MONICA LOZANO PEDROZO
JUEZA