



**REPUBLICA DE COLOMBIA.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
SINCELEJO – SUCRE.**

**PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL
COMERCIAL.**

Radicación No. 70-001-40-03-002-2021-00007-00.

Ejecutante: INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.

Ejecutada: AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ.

Sincelejo, veinticinco (25) de noviembre de 2021.

Entra el Despacho a resolver el Recurso de Reposición, y en subsidio el de Apelación interpuesto legalmente en tiempo por el Apoderado Judicial de la parte demandada en este asunto AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ, contra el Auto adiado Veinticuatro (24) de Septiembre de 2021, que decidió no escuchar al demandado dentro del presente proceso, así como denegar una solicitud de nulidad y decretar una medida de aprisionamiento; y resolver lo que en derecho corresponda previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Recurso De Reposición

El recurso de reposición busca que el funcionario que profirió la decisión sea el mismo que la revise y resuelva sobre ella, modificándola de forma parcial, revocándola o dejándola como está (negando el recurso de reposición)¹

Dentro del Código General del Proceso se encuentra consagrado en los artículos 373 y subsiguientes. Allí se establece como requisito necesario para su viabilidad que se motive al ser interpuesto, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se le exponga al juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, por cuanto es evidente que si el juez no tiene esa base, le será difícil, por no decir imposible, entrar a resolver.

La motivación es fundamental pues, según la Reformatio in Pejus², el juez tiene prohibido fallar sobre puntos no expuestos por el recurrente en el recurso, es decir que debe limitarse a considerar los puntos que el recurrente pide sean reconsiderados. No motivar o fundamentar el recurso de reposición es causal de rechazo del recurso.

Para sustentar la impugnación manifiesta el impugnante y aquí se extracta:

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio (2009) Instituciones del derecho procesal civil colombiano. Dupré Editores. Bogotá, Colombia.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del siete (7) de octubre de dos mil nueve (2009). M.P Edgardo Villamil Portilla. La reformatio in pejus se encuentra en el art. 31 de la Constitución Política estableciendo: "Toda sentencia judicial podrá ser apelada o consultada, salvo las excepciones que consagre la ley. El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único." De lo anterior se deriva que el juez debe restringir el ámbito de la decisión (recurrida, apelada, consultada, etc.) a la estricta potestad que formule el recurrente, para evitar empeorar la situación de quien interpone el recurso.

- ❖ Esboza que discrepa de la decisión tomada por este Despacho en el ordinal primero del Auto datado Veinticuatro (24) de Septiembre del presente año, que ordenó no escuchar al demandado por cuanto, según su dicho, no se analizó la situación fáctica acaecida y los acuerdos extracontractuales pactados entre las partes tal como se acreditó en la contestación de la demanda; trae a colación un cuadro comparativo haciendo referencia a unas correspondencias entre arrendador y arrendatario con la finalidad de acordar ajustes y definiciones dentro de la relación mercantil que los une; narra el Apoderado Judicial del demandado que llegados la fecha y hora para la entrega del inmueble, lo que denomina “primer intento de devolución”, las partes acudieron a la cita acordada asegurando que el local se encontraba listo para su reintegro tal como lo recibió al momento del inicio contractual respecto al área, cabida o tamaño y mucho mejor en los pisos, paredes y techo, no obstante, enuncia que el propósito fracasa debido a que la arrendadora se negó a recibir injustificadamente el local, aduciendo que no se estaban restituyendo la totalidad de los metros arrendados según el contrato del 1º de Septiembre de 2000; que posteriormente volvieron a conversar y determinaron verbalmente ponerle punto final al impase acordando nuevas reglas para el momento de la entrega del inmueble tal como solicitar la presencias de un tercero, autoridad policiva competente para desatar administrativamente la controversia, que asistiría un representante de cada parte y no un abogado, etc., sujetándose a la vez a ciertas obligaciones, acotando a su turno que el pacto fue real pero desafortunadamente se hizo de manera verbal pese a haberse redactado el documento pero sin llevar la firma de la contraparte; que posteriormente se recurrió al Inspector de Policía de turno para que venciese los obstáculos existentes, llevándose a cabo la diligencia policiva el Dieciocho (18) de Noviembre de 2020, como “segundo intento de devolución” que también resultó fallida puesto que el Inspector no accedió a la medición del local alegando falta de competencia para dirimir aspectos de propiedad, negándose nuevamente la parte arrendadora a recibirlo por hacer falta presuntamente una parte de la magnitud del mencionado local comercial, sin reconocer ni aceptar las evidencias esgrimidas dentro del proceso en lo atinente a la extensión del bien raíz, tal como consta en el acta condigna; arguye el quejoso que ante tales frustraciones su Apoderado acude a la acción judicial pertinente para lograr la entrega del inmueble recibido en arriendo haciendo uso del artículo 385 del C.G.P., cursando el Proceso en el Juzgado Primero Civil Municipal de Sincelejo, bajo el radicado No. 2021-00-0040-00, pero que, por falta de familiaridad con la Plataforma Judicial Tyba, la demanda fue inadmitida y posteriormente rechazada; que con base en lo anterior se concluye que entre las partes se llegó a un acuerdo que recayó sobre la terminación del proceso, las sumas dinerarias a cancelar por todo concepto y la entrega material del local objeto del contrato pero que la demandante continúa ejercitando estrategias macabras para obstaculizar una posesión que ejerce persona distinta del aquí arrendatario y que aquella se niega a reconocer; agrega que es dable acotar que el local objeto del proceso de marras se mantuvo cerrado y sin operar desde el mes de marzo de 2020, por el inicio de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional y con ocasión de las prohibiciones para el funcionamiento de los negocios de bingos que impuso el Ministerio de Salud, para luego estar completamente inactivo y llegar al Treinta y Uno (31) de julio de 2020,- primer plazo

establecido por las partes para la entrega material del bien-, teniéndose que desmontar para lograr ese cometido toda su estructura física y tecnológica tales como redes eléctricas e internet, entre otras, y que hasta la fecha se mantiene desocupado y cerrado por la actitud reticente e inconsecuente de la demandante de aceptar el recibo del tantas veces mencionado local; afirma que resulta inverosímil, absurdo e inadmisibles que la parte actora después de dar por terminado unilateralmente el contrato, pretenda por esta acción judicial con descaro y sin vergüenza alguna el pago de los cánones y servicios públicos presuntamente adeudados hasta las presentes calendas y hasta cuando se concluya este proceso, a sabiendas que recae sobre su exclusiva responsabilidad la "TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y EL NO RECIBO DEL INMUEBLE DADO EN ARRIENDO", cita el ordinal 4º, artículo 384 del C.G.P., inquiriéndose que, cuáles son las pruebas arrimadas por la demandante que indiquen el valor total de los cánones adeudados, que al no comentar en la demanda los sucesos acontecidos con anterioridad a su presentación, está incurriendo o no, en una omisión fraudulenta que lleva a confundir al Operador Judicial, que por qué no se tuvieron en cuenta las circunstancias sui generis suscitadas en la relación comercial que modificaron las estipulaciones pactadas en el contrato acreditadas en la contestación de la demanda, que por qué se produce un análisis tangencial para disponer impedir al demandado el acceso a la justicia, ejercer los derechos a la defensa y a la contradicción, aun después de, según su dicho haberse acreditado que los hechos enunciados en el petitum accionatorio son sustancialmente distintos a los sucedidos en la realidad existiendo mala fe y engaño; continúa esbozando el litigante que, el demandante omitió relatar hechos trascendentes que demuestran entre otras cosas, que se encuentra habilitado para ser oído dentro de esta Litis conforme al numeral 4, artículo 384, C.G.P., por cuanto consignó previamente el Depósito de Arrendamiento No. 3081589, constituido en el Banco Agrario de Colombia S.A., por el arrendatario AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ, en favor del acreedor Sociedad INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A., por la suma de \$11.000.000 pesos, mismo que se encuentra embargado y retenido en el artículo (sic) tercero de la providencia aquí impugnada; concluye esbozando que ante el fracaso de la demanda de reconvencción incoada, presentará por separado "DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO", de conformidad con el artículo 385 ibídem, solicita al unísono, se reponga el Auto impugnado aceptando la contestación de la demanda formulada por la parte accionada, o en su defecto, conceder el recurso de apelación ante el superior jerárquico, transcribe apartes de la fallida contrademanda que corrobora según él lo anteriormente aseverado.

Resulta conveniente precisar que la Secretaría de esta Judicatura corriósele traslado por el término legal, a la parte demandante del memorial contentivo del Recurso de Reposición, de conformidad con los artículos 318, 319 y 110 del C.G.P.; siendo descrito por el Mandatario Judicial de la parte demandante.

- ❖ Esbozó que no se debió dar traslado a los recursos interpuestos por el demandado contra el Auto del veintisiete (27) de septiembre de 2021, por hallarse incurrido en mora en el pago de los cánones, advirtiendo que el presunto "ACUERDO ENTRE LAS PARTES QUE MODIFICARON O HICIERON PARTE DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES Y DEFINEN: UNA



TERMINACIÓN DEL CONTRATO, UN VALOR POR LAS OBLIGACIONES ADEUDADAS POR TODO CONCEPTO Y LA ENTREGA DEL INMUEBLE DADO EN ARRIENDO', aludido por la parte pasiva NO ES CIERTO, porque nunca hubo interés materializado por la parte activa, tan solo fueron proyectos como bien lo confiesa el recurrente, citando apartes de lo plasmado en el recurso, continúa esbozando el litigante que el demandado desvirtúa su propia pretensión y acude a medios dilatorios sin consignar los cánones adeudados para así perjudicar al arrendador y obstruir el curso del proceso; que para contestar lo inquirido por el arrendatario, expone que su cliente hace una afirmación indefinida en lo referente a los cánones adeudados que a él mismo le corresponde desvirtuar según el inciso 2º, artículo 384 del C.G.P.; cita apartes del artículo 3º del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, pidiendo además, se le imponga al abogado de la parte pasiva la sanción prevista en el numeral 14, artículo 78 ibídem, al no enviar a su buzón de correo electrónico los respectivos memoriales teniendo en cuenta que su e-mail figura en el libelo inaugural y en los demás escritos elevados a este Despacho, teniendo en cuenta lo anterior, solicita a esta Judicatura se mantenga la providencia recurrida, rechazar por improcedente el Recurso de Apelación,- Ley 820 art. 39, inc.2, declarada exequible en sentencia C-670-2004-, y en consecuencia, dicte sentencia ordenando la restitución del inmueble arrendado al que se contrae la demanda de única instancia según el ordinal 9º, artículo 384 del C.G.P., así como el lanzamiento del demandado para hacer entrega del inmueble a la parte demandante por conducto de él, por no haber probado el pago de los cánones adeudados sin atender el presente escrito contentivo del Recurso de Reposición.

Teniendo en cuenta lo anteriormente esbozado por las partes contendientes, entraría el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda con relación a lo atañadero al Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación interpuesto contra el Proveído datado veinticuatro (24) de septiembre de 2021, mediante el cual este Decisorio resolvió no oír al demandado dentro de este asunto **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, como también, denegar la solicitud de nulidad incoada por este último, y simultáneamente decretar medida de aprisionamiento recaída sobre un depósito judicial por él constituido.

De manera liminar, el Decisorio procederá a citar apartes del contenido del numeral 4º, artículo 384 del C.G.P., así:

“ Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos , o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo



del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida... ”

Respecto a esta norma, explica la doctrina³ que *"Si la causal invocada es la mora en el pago de la renta, para que el juez pueda atender la contestación de la demanda, es decir, darle curso a lo que en ella se pide, cualquiera sea la actitud que adopta el demandado, incluida la falta de oposición y el reconocimiento del derecho de retención, es indispensable que el demandado demuestre que pagó las cantidades que el demandante afirma en la demanda que se le adeudan".*

Continúa esbozando la doctrina que, *"para que el demandado cumpla la obligación de pagar oportunamente la renta y se atiendan sus peticiones, es indispensable que el depósito se haga por el total; esto implica incluir los reajustes acordados o establecidos por la ley y vigentes en esa oportunidad.*

(...) Si el demandado deja de pagar la renta durante el proceso, el juez se abstendrá de considerar las peticiones que aquel formule, es decir, que serán ineficaces, de lo que se desprenden estas consecuencias:

a') El secretario. Al pasar al despacho las solicitudes formuladas por el demandado, informa si está al día en el pago de la renta, pues la mora impide que se le resuelvan en oportunidad, circunstancia que desaparece no bien se produzca la consignación de lo adeudado.

b') Si hay mora el juez se abstiene de considerar el pedimento, sin negarlo. Si equivocadamente le da curso a la solicitud del demandado que está en mora de pagar la renta, ese error puede subsanarse a instancia del demandante, mediante el recurso de reposición, revocando la decisión, o, absteniéndose de oficio de pronunciarse sobre la actuación que se deriva de la petición o, si se trata de un trámite determinado, como un incidente o la apelación, declarándose inhibido. Por ejemplo si por error concede la apelación interpuesta por el demandado que está en mora, el juez de segunda instancia subsana el error e inadmite el recurso; pero si lo acepta y le da curso, tiene que decidirlo declarándose inhibido" ...

De lo expuesto, es dable colegir entonces que si la demanda se funda en falta de pago, para ser oído en la contestación de la misma, la parte pasiva del asunto debió

³ AZULA CAMACHO (2016). Manual de Derecho Procesal. Tomo III. Bogotá: Editorial Temis.

acreditar que había cancelado los cánones que se dicen adeudados, ergo, si quiere continuar siendo oído durante la siguiente etapa procesal, debe cancelar los cánones que se vayan causando. Si la causal invocada para la restitución no fue la mora, el demandado no está obligado a acreditar pago de cánones anteriores, pero a partir de la contestatio debe demostrar que ha pagado los cánones que se vayan causando⁴.

Es así como, resulta meridiano para esta Unidad Judicial que el pago por parte del demandado procede siempre que quiera ser oído en el trámite del proceso con la distinción mencionada en el párrafo antecedente.

Ahora bien, para que esto no constituya una arbitrariedad en contra de quien alega no deber los cánones adeudados o quien desconoce al demandante la calidad de arrendador, la norma prevé que en estos eventos los dineros consignados se retendrán hasta la terminación del proceso y en caso de prosperar la defensa del demandado, se le impondrá a la parte activa del asunto una multa equivalente al 30% de la suma que se hubiere retenido.

Aunado a ello, el recurrente se duele que no se tuvieron en cuenta las circunstancias sui generis suscitadas en la relación comercial que modificaron las estipulaciones pactadas en el contrato acreditadas en la contestación de la demanda, impidiendo al demandado el acceso a la justicia, ejercer los derechos a la defensa y contradicción, aun después de, según su dicho haberse acreditado que los hechos expuestos en el petitum accionatorio son sustancialmente distintos a los sucedidos en la realidad existiendo mala fe y engaño, no obstante se itera, en el sub lite irrefragablemente no acaecen graves dubitaciones respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado, peor aún, no existe desconocimiento de la calidad de arrendador de la actora, son hechos incontrovertibles entre las partes, y ante tal evento no puede aplicarse la sub-regla constitucional para que el demandado sea exonerado de la carga probatoria del pago de los cánones del valor del alquiler adeudados y los que se causen durante el trasegar el proceso, que por obviedad le corresponde solucionar.

Ahora, inquiere la Judicatura, ¿cómo puede aducir el demandado que se encuentra habilitado para ser escuchado dentro de esta Litis conforme al numeral 4, artículo 384, C.G.P., por cuanto consignó previamente el Depósito de Arrendamiento No. 3081589, constituido en el Banco Agrario de Colombia S.A., por su mandante-arrendatario AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ, en favor del demandante-arrendador-acreedor Sociedad INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A., por la suma de \$11.000.000 de pesos, cuando palmariamente se otea que se está invocando como causal para la terminación del contrato de tenencia de local comercial la mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir de las mesadas de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y el perteneciente a la mesada de enero de 2021, evidenciándose que su quantum rebasa con creces certeramente el monto depositado, eso sin agregar el valor del alquiler de los que se han venido causando durante el discurrir del litigio?

Y es que la Honorable Corte Constitucional ha encontrado ajustadas a la Carta Política las limitaciones al derecho de defensa del arrendatario demandado en un

⁴ Así lo explica BEJARANO GUZMÁN (2016). Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Bogotá: Editorial Temis.

proceso de restitución de inmueble arrendado, establecidas en el parágrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil,- hoy ordinal 4º del artículo 384 del Código General del Proceso-, restricciones que lo obligan a consignar a órdenes del Juzgado los cánones de arrendamiento adeudados o, adjuntar los recibos de cancelación de la renta, como presupuesto para ser escuchado en el juicio⁵. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, y para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes, exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos, situación fáctica que palmariamente no se da en el sub examine.

Lo anterior ha sido ratificado por la misma Corte con ulterioridad, al puntualizar que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en la norma citada, comprende el siguiente supuesto: *“Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos períodos; a falta de éstos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda”*⁶.

Así las cosas, es evidente que al no cumplir la parte pasiva el requerimiento efectuado por el Juzgado en Auto del Veinticuatro (24) de septiembre de 2021, a partir de ese momento no podían ser atendidas sus peticiones incluyendo el presente Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación deprecado contra el mentado Proveído, teniendo en cuenta por supuesto que nos encontramos ante un proceso de única instancia tal como lo decanta el actual Estatuto Adjetivo Civil.

“Entonces y en atención a la aplicación de la ley procesal civil en el tiempo y a lo expresado por la jurisprudencia transcrita, forzoso es concluir que los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando se invoca como causal única la mora, son de única instancia”

Corolario, la decisión del Despacho de no oír al demandado dentro del presente proceso hasta tanto acredite que se encuentra al día en la solución de los cánones de arrendamiento aducidos al momento de incoación de la demanda, así como los que se han venido causando durante el trasegar del litigio que deberían ser consignados a órdenes de este proceso y por cuenta de este Juzgado, produce por garantía del debido proceso, la inevitable consecuencia de no escuchar al demandado, mucho menos imprimirle trámite al Recurso de Reposición y el de Apelación impetrado en subsidio, pues tal decisión incluye obviamente las impugnaciones, además, fuerza concluir que como el demandado no le dio cabal cumplimiento a la carga procesal que le impone el ordinal 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, ya que se está predicando en el libelo que adeuda el pago de los cánones de arrendamiento originados en las mesadas a partir de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y el perteneciente a la mesada de enero de 2021, además de los que se han venido

⁵ Sentencia C-070 de 25 de febrero de 1993, M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁶ Sentencias T-1082 de 2007, M.P. Humberto Antonio Sierra y T-067 de 2010, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

⁷ Tribunal Superior de Bogotá D.C., Auto del 2 de Abril de 2009, exp. 2002 00170 01. M.P. Dra. Julia Maria Botero Larrarte.

causando durante este proceso, razón por la que a los recursos deprecados no se les puede dar trámite, mucho menos pueden ser objeto de decisión en este estadio procesal precisamente por lo sencillo y puntualmente acotado en precedencia, motivo poderoso por lo se despachará adversamente lo petitionado.

Parejamente, teniendo en cuenta que se ha cumplido el rito procesal, sin existir causal de nulidad alguna que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde al Decisorio proferir la decisión de fondo de la Litis, esto es sentencia de Restitución de Inmueble Arrendado de Local Comercial dentro del presente proceso, iniciado a instancia de la Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, en calidad de arrendadora, del bien inmueble local No. 105, ubicado en la Calle 20B No. 17-77, hoy Calle 20 Número 17-69, individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-115650, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y referencia catastral No. 01-02-0217-0021-902, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Seccional Sucre, contra **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, en calidad de arrendatario, por el incumplimiento en la causal originada en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, más el porcentaje del 3% correspondiente al incremento del IVA del 16% al 19%, dejado de pagar por el arrendatario.

1. ANTECEDENTES.

La Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por su Gerente Suplente **MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA**, por intermedio de Apoderado Judicial, en su condición de Cesionaria de la Sociedad **ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA**, incoó Demanda Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial, contra **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, mayor y de esta vecindad, cimentado en el incumplimiento del contrato de esa estirpe, por mora o no pago de los cánones correspondientes a las mesadas de Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto del año Dos Mil Veinte (2020), a razón de \$6.222.235,03 millones de pesos, cada uno, equivalente al monto de **\$31.111.175,15** millones de pesos; más los cánones pertenecientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del Dos Mil Veinte (2020) y Enero de Dos Mil Veintiuno (2021), por valor de \$6.844.458,50 millones de pesos cada una, equivalente al monto de **\$34.222.292,5** millones de pesos; más el valor del porcentaje del 3%, correspondiente al incremento del IVA del 16% al 19% dejado de cancelar por el arrendatario, conforme a la Ley 1819 del 29 de diciembre de Dos Mil Dieciséis (2016), respecto a los meses de Febrero de Dos Mil Diecisiete (2017), hasta Agosto de 2017, teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$4.674.858 millones de pesos, equivalente a **\$117.853,5** pesos, ascendiendo a la suma de **\$824.974,5**; de Septiembre de Dos Mil Diecisiete (2017), hasta Agosto de Dos Mil Dieciocho (2018), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$5.142.343 millones de pesos, equivalente a **\$129.638,9** pesos ascendiendo al monto de **\$1.555.666,8**; de Septiembre de Dos Mil Dieciocho (2018), hasta Agosto de Dos Mil Diecinueve (2019), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$5.656.578 millones de pesos, equivalente a **\$142.602,8** pesos, ascendiendo a la suma de **\$1.711.233,6**; de Septiembre de 2019, hasta Marzo de Dos Mil Veinte (2020), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$6.222.236 millones de pesos, equivalente a **\$156.863,1** pesos, ascendiendo al guarismo de **\$1.098.041,7**, para un gran total adeudado en el 3% del IVA correspondiente al valor de **\$5.189.916,6** millones de pesos.

Ahora, se tiene que a través de Provéído datado veintiocho (28) de junio del 2021, se admitió el libelo demandatorio Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial promovido por la Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, contra **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, decisión que fue enterada personalmente al sujeto pasivo de la acción civil el día doce (12) de julio de 2021, posteriormente el cinco (05) de agosto de 2021, el Mandatario Judicial de este último contestó la demanda, deprecando al unísono medios exceptivos previos y perentorios, y proponiendo Demanda de Reconvención deviniendo esta última en improcedente, no obstante, esta Unidad Judicial a través de Auto calendarado veinticuatro (24) de septiembre de 2021, decidió NO ESCUCHAR al demandado MARTÍNEZ SANCHEZ, dentro del presente proceso de conformidad con lo estatuido en el inciso segundo (2º) y tercero (3º) del ordinal cuarto (4º), Artículo 384 del C.G.P.

2. CONSIDERACIONES.

Revisado acuciosamente el cartulario, se atisba que efectivamente nos encontramos ante un Litigio de Restitución de Local Comercial, derivado de un Contrato de Arrendamiento, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el Artículo 384 del Código General del Proceso.

2.1. Del Contrato de Arrendamiento.

Liminarmente, se hace necesario acotar que el Contrato de Arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun significando la no convergencia de elementos formales *ad substantiam actus*, sí exige mínimamente para predicar su existencia la confluencia de determinados elementos contractuales tales como: los sujetos (arrendador-arrendatario), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

La Normatividad Sustantiva Civil Colombiana, con diafanidad prescribe que es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad, esa es la enseñanza que irradia el Artículo 1973, que ad-litteram formula: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

Así las cosas, en el sub examine figura plenamente demostrada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento de local comercial en el cual la sociedad aquí demandante ostenta la calidad de arrendadora y el demandado la condición de arrendatario, pues, téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por el opositor dentro del término del traslado de la demanda.

Concordantemente, se tiene que la parte demandante solicitó la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo, afirmando que la parte opositora incumplió con el pago de los cánones desde la mesada de abril de 2020, hasta enero de 2021, más los causados durante el curso del proceso. La Honorable Corte Suprema de Justicia en **Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. Ref.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. Dr. William Namen Vargas**, haciendo referencia a la causal de mora, acotó:



"Es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta"

(...) "carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago".

Además, esa misma Corporación ha indicado que *"si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"*⁸

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde. En ese orden, ante la afirmación de la mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla.

En lo relativo a la causal aducida por la parte actora Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, para dar por finiquitado el acuerdo de voluntades, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de una revisión acuciosa del plenario se desprende inequívocamente que el demandado **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, se encuentra en mora, por lo que pesaba sobre él la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que canceló debidamente los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidades debidas en los términos del contrato, lo que precisamente no hizo, peor aún, no solucionó tales quantums dinerarios debidos siquiera para ser escuchado dentro del litigio.

La Venerable Corte Constitucional en **SENTENCIA C-070 del 25 de Febrero de 1993, M.P. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ**, al estudiar la constitucionalidad del ordinal 2, parágrafo 2, artículo 424 del C.P.C. (hoy artículo 384 del C.G.P.), por medio del cual se impone una carga procesal al demandado, consistente en consignar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, presentar los recibos correspondientes a la solución de los mismos o, la consignación como condición para ser oídos dentro de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, elucubró:

"La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales. La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades

⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)



en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba.

Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad".

En el mismo tenor, ese mismo Tribunal Constitucional en **SENTENCIA C- 056 del quince (15) de Febrero 1996, M.P. Dr. JORGE ARANGO MEJIA**, al fundamentar la carga que tiene el arrendatario- demandado en un Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, elucubró:

"(...) Tercera.- Razón de ser de la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el proceso.

El numeral 2, del párrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley por los mismos períodos, en favor de aquél."



Este numeral, como se ha dicho, fue declarado exequible por la Corte Constitucional, por sentencia C-070 de febrero 25 de 1993. En esa oportunidad, la Corte, para justificar la exigencia de la demostración del pago de los cánones causados hasta el momento de la presentación de la demanda, dijo:

(...)

Pues bien: si se analiza el numeral 3, que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se ve fácilmente cómo existe una relación lógica entre las dos normas. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a "conceder el goce de una cosa" y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, "a pagar por este goce". En la sentencia se decidirá si las causales de la demanda eran fundadas, o no. Pero lo que no parece aceptable es determinar que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato.

Es la propia Constitución la que sirve de fundamento a esta obligación del arrendatario. ¿Por qué? Por lo siguiente.

*La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Las obligaciones nacidas del contrato, en consecuencia, están amparadas por la ley, una ley "particular", cuyo ámbito está limitado a las partes, pero ley al fin y al cabo: el propio contrato. Y según la Constitución, "se garantizan la propiedad privada y **los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles...**" Es claro, pues, que mientras se tramita el proceso de lanzamiento los contratantes conservan sus derechos. El conflicto entre ellos se definirá en la sentencia, no antes. Salvo, naturalmente, los casos en que el proceso termina anormalmente, por transacción o desistimiento, por ejemplo.*

En conclusión: la norma acusada se ajusta a la Constitución, como se ha explicado, y se funda en razones análogas a las que sirven de sustento al numeral 2, ya declarado exequible" (Débase resaltar que el numeral 2, del parágrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil se equipara hoy al inciso segundo, ordinal 4º del Artículo 384 del Código General del Proceso, solo que en este último se agregó específicamente sobre qué recaería la falta de pago, renta, servicios públicos, cuotas de administración o cualquier otro rubro a que se encuentre obligado el (s) arrendatario (s)).

Al margen de lo anterior, es preciso recordar que la Honorable Corte Constitucional en **SENTENCIA C-106 del veintidós (22) de Abril de 2021, M.P. Dra. PAOLA ANDREA MENESES MOSQUERA**, declaró estarse a lo resuelto en las sentencias C-056 de 1996 y C-070 de 1993, y en consecuencia declaró la exequibilidad de las expresiones "este no será oído en el proceso", además de "y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título

de depósito respectivo”, contenidas en el ordinal cuarto (4º) del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, dilucidando:

(...) 48. La Corte constata que el fenómeno de la cosa juzgada material se configura en relación con la expresión "este no será oído en el proceso" por tres razones. Primero, esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-070 de 1993. Segundo, en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda sub examine. Tercero, el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad.

(...)

54. La Corte constata que el fenómeno de la cosa juzgada material se configura en relación con la expresión "y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo" por tres razones. Primero, esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-056 de 1996. Segundo, en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda sub examine. Tercero, el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad".

Análogamente, el inciso segundo (2º) y tercero (3º) del ordinal cuarto (4º), Artículo 384 del C.G.P., dispone:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

Ergo, para aclarar lo *ut supra* dicho se hace necesario reiterar que hasta estas calendas y desde que MARTINEZ SANCHEZ entró en mora en la solución del valor del alquiler del local comercial que detenta ubicado en esta ciudad, no ha realizado depósito alguno a órdenes de este proceso y por cuenta de este Despacho; se atisba que las cantidades dinerarias por concepto de mora en el pago de los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario, arrojan los siguientes guarismos: • Los cánones causados desde la mesada de Abril, hasta Agosto del año 2020, a razón de \$6.222.235,03 millones de pesos cada uno, equivalente al monto de \$31.111.175,15 millones de pesos; los cánones pertenecientes a las mesadas de Septiembre hasta Diciembre del 2020 y Enero de 2021, por valor de \$6.844.458,50 millones de pesos cada una, equivalen al monto de \$34.222.292,5 millones de pesos; y por supuesto, los cánones adicionales que se causen durante el discurrir del presente proceso de restitución de tenencia de local comercial a cargo del

demandado y como ello no aconteció, el demandado no fue oído en este litigio, por no haber probado que consignó a órdenes de este Decisorio el monto total adeudado enunciado en el umbral admisorio.

Como corolario, en virtud a que la parte demandada no acreditó el pago de los cánones debidos y los que se causaron y se han venido causando con el discurrir del proceso, lo que procede indefectiblemente por parte de esta Unidad Judicial es el proferimiento de la sentencia declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones y consecuentemente, ordenando la restitución del bien inmueble, de conformidad con lo pregonado en el artículo 384 del C.G.P., por lo que, las pretensiones de la parte activa están llamadas a prosperar y como consecuencia de lo anterior, habrá de condenarse en costas al demandado AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ, y así quedará en la parte resolutive de este Proveído.

Como acotación final y solo con el ánimo de instar a los intervinientes acerca del atemperamiento y prudencia que se debe observar en el decurso de estas Litispendencias, que cuando según su parecer estimen una eventual infracción de las disposiciones legales penales por sus contradictores, bien pueden acudir directamente ante las autoridades encargadas de esa gestión, sin contar con la aquiescencia y por intermedio del funcionario cognoscente del pleito, pues todo ciudadano tiene el derecho constitucional fundamental de manifestarse en el sentido predicho.

3. DECISIÓN.

El Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo-Sucre, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE de efectuar pronunciamiento decisorio de fondo acerca de los medios de impugnación de Reposición y en subsidio el de Apelación deprecados legalmente en tiempo por el Apoderado Judicial de la parte demandada, **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ**, contra el Proveído adiado veinticuatro (24) de septiembre de 2021, mediante el cual esta Unidad Judicial decidió NO ESCUCHAR al mentado demandado, al interior de esta Litispendencia Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial incoada por la Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA, a través de Mandatario Judicial, por el incumplimiento del contrato de esa estirpe, por mora o no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a las mesadas de Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto del año 2020; y los cánones pertenecientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2020 y Enero de 2021, más los cánones que se han venido causando con el trasegar del litigio, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

SEGUNDO: DECLARASE judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Arrendado de Local Comercial celebrado entre la Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por su Gerente Suplente **MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA**, por intermedio de Apoderado Judicial, en su condición de Cesionaria de la Sociedad **ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA**, en calidad de Arrendadora, contra **AUGUSTO MARTINEZ**



SANCHEZ mayor y vecino de esta ciudad, en su condición de Arrendatario, del bien inmueble arrendado local No. 105, ubicado en la Calle 20B No. 17-77, hoy Calle 20 Número 17-69, individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-115650, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y referencia catastral No. 01-02-0217-0021-902, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Seccional Sucre, que integra el Conjunto Inmobiliario Vertamar,- Propiedad Horizontal,- situado en la ciudad de Sincelejo, con un Área construida aproximada 330.75 m², Área privada construida aproximadamente 321.33 m², una altura libre aproximada de 3.62 metros lineales, área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 125, 122, 121, 120, 126, 127, 117, 116, 128, 129, 113, 112, del 130 al 158 y 125, punto de partida del plano No. AR-2, conforme a la Escritura Pública No. 1398 de 20 de noviembre de 2013, aclarada por la Escritura Pública No.916 del 15 de mayo de 2014, ambas corridas ante la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, por el incumplimiento de las cláusulas del contrato de arrendamiento, por la causal mora o no pago de los cánones de arrendamiento causados desde la mesada de Mayo, Junio, Julio y Agosto del año Dos Mil Veinte (2020), a razón de \$6.222.235,03 millones de pesos, cada uno, equivalente al monto de **\$31.111.175,15** millones de pesos; más los cánones pertenecientes a las mesadas de Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del Dos Mil Veinte (2020) y Enero de Dos Mil Veintiuno (2021), por valor de \$6.844.458,50 millones de pesos cada una, equivalente al monto de **\$34.222.292,5** millones de pesos; más el valor del porcentaje del 3%, correspondiente al incremento del IVA del 16% al 19% dejado de cancelar por el arrendatario, conforme a la Ley 1819 del 29 de diciembre de Dos Mil Dieciséis (2016), respecto a los meses de Febrero de Dos Mil Diecisiete (2017), hasta Agosto de 2017, teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$4.674.858 millones de pesos, equivalente a **\$117.853,5** pesos, ascendiendo a la suma de **\$824.974,5**; de Septiembre de Dos Mil Diecisiete (2017), hasta Agosto de Dos Mil Dieciocho (2018), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$5.142.343 millones de pesos, equivalente a **\$129.638,9** pesos ascendiendo al monto de **\$1.555.666,8**; de Septiembre de Dos Mil Dieciocho (2018), hasta Agosto de Dos Mil Diecinueve (2019), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$5.656.578 millones de pesos, equivalente a **\$142.602,8** pesos, ascendiendo a la suma de **\$1.711.233,6**; de Septiembre de 2019, hasta Marzo de Dos Mil Veinte (2020), teniendo en cuenta el valor total del canon de arrendamiento de \$6.222.236 millones de pesos, equivalente a **\$156.863,1** pesos, ascendiendo al guarismo de **\$1.098.041,7**, para un total adeudado en el 3% del IVA correspondiente al valor de **\$5.189.916,6** millones de pesos, para un gran total de **SETENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$70.523.384,25)**; y por supuesto, los cánones adicionales que se causen durante el discurrir del presente proceso de restitución de tenencia de local comercial, por lo explicado de forma extractada en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ORDENESE la restitución del bien inmueble urbano objeto del contrato, local N°105, ubicado en la Calle 20B N°17-77, hoy Calle 20 Número 17-69, individualizado con matrícula inmobiliaria N°340-115650, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y referencia catastral N°01-02-0217-0021-902, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Seccional Sucre, que integra el Conjunto Inmobiliario Vertamar,- Propiedad Horizontal,- situado en la ciudad de Sincelejo, con un Área construida aproximada 330.75 m², Área privada construida



aproximadamente 321.33 m², una altura libre aproximada de 3.62 metros lineales, área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 125, 122, 121, 120, 126, 127, 117, 116, 128, 129, 113, 112, del 130 al 158 y 125, punto de partida del plano No. AR-2, conforme a la Escritura Pública No. 1398 de 20 de noviembre de 2013, aclarada por la Escritura Pública No.916 del 15 de mayo de 2014, ambas corridas ante la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo; el cual deberá ser entregado completamente desocupado por el demandado – arrendatario- **AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ** a la demandante Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA, a través de Mandatario Judicial, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente Proveído.

En caso negativo u omisivo comisionase al señor Alcalde Municipal de Sincelejo para que este la efectúe directamente, o si a bien lo tiene, delegue o sub-comisione a un funcionario con jurisdicción y competencia perteneciente a ese Ente Territorial, ejerciendo todos transitoriamente como autoridad administrativa de policía; a quienes se les confiere las facultades del comitente de acuerdo al art. 38 del C.G.P. los párrafos 1, 2 y 3 adicionados por la Ley 2030 del 27 de julio de 2020. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso, incluido copia de este Proveído, del Auto admisorio datado veintiocho (28) de junio de 2021, 3 folios, el 1 y 2 en el anverso y reverso y el 3 solo con el anverso, del Auto de veinticuatro (24) de septiembre de 2021, con 9 folios en el anverso y 9 folios en el reverso, Escritura Pública N°1398 de 20 de noviembre de 2013, aclarada por la Escritura Pública N°916 de 15 de mayo de 2014, ambas corridas ante la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, conforme a lo anotado en la considerativa de este proveído.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada, las cuales deberán ser liquidadas por la Secretaría del Juzgado. **Tásense.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ

ESTADO N°:174 FECHA: 26/11/2021 SECRETARÍA
--

Firmado Por:

Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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:

**48f9038e5e53ffb21d3cd476cda77c6968e936c7b6ce91be989e561f0056
4686**

Documento generado en 25/11/2021 01:31:03 PM

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