



**JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE CARTAGENA**

Cartagena, trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020)

RADICACIÓN	<u>13-001-41-03-001-2019-00318-00</u> (Haga clic en el radicado para ver el expediente)
DEMANDANTE	EDWIN BANDA MORA
DEMANDADO	MAURICIO DE CERVANTES HERNANDEZ
CLASE DE PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

1. OBJETO A DECIDIR:

De conformidad con lo previsto en el artículo 384 No.3 del Código General del Proceso, este despacho procede a proferir la correspondiente **SENTENCIA**, dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por **EDWIN BANDA MORA** contra **MAURICIO DE CERVANTES HERNÁNDEZ**.

2. HECHOS DE LA DEMANDA:

Manifiesta la parte actora, que celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con el señor Mauricio de Cervantes Hernández en relación con el inmueble ubicado en el barrio Chiquinquirá, manzana 60, lote 15, piso 2, apartamento 201 de Cartagena, distinguido con los siguientes linderos:

“FRENTE: Con callejón 31b de por medio, linda con espacio que gravita sobre predio Mz. 59 lote 16. **IZQUIERDA:** Entrando, espacio que gravita sobre la avenida principal del barrio Chiquinquirá o carrera 59. **DERECHA:** entrando con predio lote 13 de la misma manzana 60. **FONDO:** Con APTO 202 de la misma propiedad de por medio con predio que es o fue de Robinson Oviedo. **CENIT:** Con el techo o loza de la propiedad.”

Señala que, como valor del canon, se pactó la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos mensuales (\$450.000) pagaderos dentro de los

primeros cinco días de cada mes y que como clausula penal se pactó la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Afirmó, además, que el demandado ostenta la tenencia del inmueble y que se encuentra en mora en el pago de los cánones desde septiembre de 2018 hasta septiembre de 2019.

PRETENSIONES

Conforme a los anteriores hechos, solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se ordene al demandado restituir el inmueble dado en arriendo.

Finalmente solicita se reconozca derecho de retención y se condene al pago de costas y gastos del proceso.

3. ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto del 25 de octubre de 2019, este despacho judicial admitió la demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, ordenando notificar al demandado en la forma prevista en los artículos 291 y 292 del C.G.P., y en el mismo acto, se le corrió traslado de la demanda por el término de 10 días. De igual manera se le ordenó al demandado consignar a órdenes del juzgado las sumas que por concepto de arriendo alega la parte demandante que aquel adeuda.

En obediencia a lo prescrito en el art. 291 del Código General del Proceso, la parte demandante envió a la parte demandada el citatorio para que compareciera al Juzgado a recibir la notificación personal, estableciéndose para ello un plazo de cinco (5) días siguientes a la fecha de su entrega, tal como lo dispone la norma inmediatamente citada, la cual fue recibida el 13 de noviembre de 2019.

El 25 de noviembre de esa misma anualidad, el demandado, MAURICIO CERVANTES, compareció al despacho a notificarse personalmente de la demanda y retiró el traslado correspondiente.

En ese sentido como quiera que no se presentó oposición a la demanda, procede al despacho a dictar sentencia previa las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de competencia del juez natural, demanda en forma y capacidad procesal para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran estructurados a cabalidad en el presente proceso, razón por lo cual no se detiene el juzgado en su análisis, pues, ello solo sería procedente ante la ausencia de los mismos.

Teniendo en cuenta los hechos de la demanda, el problema jurídico se centra en establecer si se encuentra acreditada la mora alegada en la demanda por parte del señor Mauricio de Cervantes Hernández, en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de la presente demanda y en caso afirmativo, si resulta procedente ordenarle al arrendatario la restitución del área o espacio objeto de arrendamiento y; reconocer, a favor del arrendador, el derecho de retención.

Una vez realizado el anterior señalamiento y revisado el plenario, específicamente las documentales visibles a folios 3 a 6 del expediente, se observa que, entre las partes en litigio, el 28 de agosto de 2017, se suscribió un contrato de arrendamiento, por medio del cual se pactó como valor del canon de arriendo la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000). Prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento, cumpliéndose con ello, la exigencia prevista en el numeral primero del artículo 384 del estatuto procesal.

En relación con la causal de restitución, el demandante alegó *“la mora o falta de pago en el canon de arriendo”*, la cual se encuentra consagrada en el numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003 y al tenor del artículo 167 del Código General del Proceso, por encajar dentro de los supuestos de afirmaciones o negaciones indefinidas, no requiere prueba. De manera que, corresponde a la contraparte, aportar las pruebas para desvirtuar tal negación y en tratándose de mora en el pago, basta con aportar los recibos de pago para que quede sin fundamento tal negación.

En el caso que nos ocupa, el demandando no cumplió con dicha carga, pues, contrario a ello, no contestó la demanda y tampoco presentó medios exceptivos ni pruebas que acreditaran el pago de los cánones que se aducen en mora.

Por lo anterior, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, como quiera que, el

demandado no presentó oposición, se declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará la restitución del inmueble objeto de arrendamiento, ubicado en el barrio Chiquinquirá, manzana 60, lote 15, piso 2, apartamento 201 de Cartagena, distinguido con los siguientes linderos:

“FRENTE: Con callejón 31b de por medio, linda con espacio que gravita sobre predio Mz. 59 lote 16. **IZQUIERDA:** Entrando, espacio que gravita sobre la avenida principal del barrio Chiquinquirá o carrera 59. **DERECHA:** entrando con predio lote 13 de la misma manzana 60. **FONDO:** Con APTO 202 de la misma propiedad de por medio con predio que es o fue de Robinson Oviedo. **CENIT:** Con el techo o loza de la propiedad.”

Respecto de la diligencia de entrega, el Consejo Superior de la Judicatura, atendiendo la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional y las limitaciones de movilidad que esta situación ha generado, mediante Acuerdo PCSJA20-11597 dispuso suspender, entre el 16 de julio y el 31 de agosto de 2020, las diligencias de entrega. Por lo anterior, la ejecución de la sentencia debe diferirse hasta el 31 de agosto de 2020 o hasta cuando el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de las diligencias de entrega.

De otro lado, en relación con la pretensión referida al derecho de retención sobre las cosas que se encuentren en el inmueble, debe precisarse que tal petición resulta improcedente por las razones que pasan a exponerse.

El artículo 2000 del Código Civil, en su inciso segundo establece que *“podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenece, a menos de prueba contraria”*

Sobre el análisis de la norma en cita, el tratadista Hernán Fabio López Blanco ha señalado: *“Debe quedar claro que el art. 2000 del C.C: no consagra derecho de retención en favor del arrendador; tan sólo existe una indebida utilización del verbo “retener”, por cuanto es requisito esencial para ejercerlo que el bien esté bajo la inmediata disposición y tenencia del retenedor y bien se ve que en este caso no ocurre pues*

está en poder del arrendatario. Y no existe ejercicio del derecho de retención porque el arrendador nada tiene y por eso debe procurar los bienes a través de la diligencia de secuestro, que es inoficiosa cuando se trata del derecho de retención, que supone la tenencia del bien en quien lo va a mantener, pues, así parezca verdad de Perogrullo, sólo retiene el que tiene”¹

Conforme a lo expuesto, es el arrendatario quien puede hacer uso del derecho de retención, mientras que para los fines descritos en el artículo 2000 del C.C. el arrendador, debe solicitar el embargo y secuestro de los bienes, conforme lo prevé el numeral 7 del artículo 384 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 28 de agosto de 2017, entre el **EDWIN BANDA MORA** en calidad de arrendador, y el señor **MAURICIO DE CERVANTES HERNÁNDEZ**, en calidad de arrendatario, en relación con el inmueble objeto de arrendamiento, destinado a vivienda urbana, ubicado en el barrio Chiquinquirá manzana 60 lote 15, piso 2, apartamento 201 de Cartagena, cuyos linderos son:

*“**FRENTE:** Con callejón 31b de por medio, linda con espacio que gravita sobre predio Mz. 59 lote 16. **IZQUIERDA:** Entrando, espacio que gravita sobre la avenida principal del barrio Chiquinquirá o carrera 59. **DERECHA:** entrando con predio lote 13 de la misma manzana 60. **FONDO:** Con APTO 202 de la misma propiedad de por medio con predio que es o fue de Robinson Oviedo. **CENIT:** Con el techo o loza de la propiedad.”*

SEGUNDO. ORDENAR al señor **MAURICIO DE CERVANTES HERNÁNDEZ** restituir al señor **EDWIN BANDA MORA**, el inmueble referido en el numeral anterior dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. Si el demandado no cumple con la entrega voluntaria del inmueble, una vez se disponga la reanudación de las diligencias de entrega, suspendidas mediante el Acuerdo PCSJA20-11597 de 2020,

¹ LOPEZ BLANCO, Hernan Fabio. Código General del Proceso, parte especial, segunda edición. Dupre Editores Ltda. 2018. Bogotá D.C. – Colombia. Pág. 185.

comisiónese al Alcalde Local correspondiente, para efectos de realizar la diligencia de entrega del bien inmueble. Líbrese el correspondiente despacho comisorio.

TERCERO: Declarar improcedente el derecho de retención pretendido por la parte demandante, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO Condénese en costas a la parte demandada. Fíjese la suma de Ochocientos Setenta y Siete mil Ochocientos Tres pesos (\$877.803), correspondientes a un salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho a cargo de la parte vencida en el proceso, atendiendo a lo preceptuado en el Acuerdo 10554 de 2016. Por secretaría liquídense.

QUINTO: En firme la sentencia, archívese el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SE NOTIFICA EN ESTADO
No. 41 DEL 14 DE
AGOSTO DE 2020.

Secretaria

**MILENA LUCIA UHIA CUELLO
JUEZ**

Firmado Por:

**MILENA LUCIA UHIA CUELLO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO PEQUEÑAS CAUSAS EN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**

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:

**da4e357718dad612fb1ae9de02ce7ecaacc790f20160996d0209457d30e2
001f**

Documento generado en 13/08/2020 05:48:17 p.m.