



República De Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De
Sincelejo - Sucre

Sincelejo, veintitrés (23) abril de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado

Radicación No.: 700-01-41-89-001-2021-00369-00

Demandante: INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA

Demandado: JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO, MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER

ANTECEDENTES

1. Asunto a resolver.

Se dispone esta Judicatura a proferir sentencia al interior del presente trámite, de conformidad con lo consagrado en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., preceptiva que establece que, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

2. Parte Descriptiva

2.1. Descripción del caso objeto de decisión

El caso objeto de decisión atañe a la controversia suscitada entre la **INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA**, en calidad de arrendador y **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO** en calidad de arrendatario, **BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO y MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**, en calidad de coarrendatarios, por la terminación de un contrato de local comercial y la consecuente restitución el bien inmueble arrendado a la parte demandante.

Pretende la parte actora la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el día 01 de noviembre de 2010, en virtud a que los demandados incumplieron con el pago por concepto de

canon de arriendo, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DIECISÉIS PESOS (\$ 67.463.016)**, por concepto de saldo del canon del mes de mayo de 2019 y los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y enero a mayo de 2021.

En consecuencia, pretende se ordene a la parte encartada restituir a su favor el inmueble ubicado Calle 21 No. 17 -11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, linderos del edificio, norte: calle 21 en medio, propiedad de la sociedad Antonio Guerra e hijos, sur: con predio de Edgar Hernández, izquierda: con predio de Hermogenes de la Espriella, derecha: carrera 17 en medio, predio de Custodio García, linderos del local, norte: calle 21 en medio, sur: local no. 3, izquierda: con predio de Hermogenes de la Espriella, y derecha: con local N 2.

Además, pretende se condene a la parte encartada al pago:

- De los cánones pendientes y los que se causen hasta la restitución del inmueble, mas sus intereses de mora.
- De los servicios públicos domiciliarios y las cuotas de administración que hubieran lugar y los que se causen hasta la restitución del inmueble.
- De la cláusula penal por el incumplimiento de la forma de pago.

Por su parte, los demandados no presentaron contestación de demanda dentro de la oportunidad legal.

2.2. Crónica del proceso

A través de providencia del 27 de septiembre de 2021, esta sede Judicial profirió auto admisorio de la demanda.

Por su parte, mediante memorial del 07 octubre del 2021, el apoderado judicial de la parte demandante presentó reforma de la demanda la cual fue

admitida en el auto de calenda del 24 de marzo del 2022, ordenándose en el mismo proveído la práctica de inspección judicial al bien inmueble objeto de Litis, a fin de verificar el estado del inmueble.

Seguidamente, en auto del 09 de mayo de 2023, se reprogramó fecha para inspección judicial habida cuenta que la programada no pudo realizarse en virtud a que el despacho le correspondió el trámite de Habeas Corpus, además, en la misma providencia se decretaron medidas cautelares y se ordenó el emplazamiento de los demandados JAIME DE JESUS MIER GUERRERO y BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO

Posteriormente, el apoderado de la parte demandante presenta memorial desistiendo del emplazamiento de los señores MIER GUERRERO y ROMERO NAVARRO y en consecuencia, solicita se tenga nueva dirección para que sean notificados, aportando las constancias de las notificaciones surtidas de los prenombrados, de conformidad al contenido del inciso 3° del artículo 6° de la Ley 2213 de 2022; no obstante, una vez vencido el término legal, no presentaron contestación de demanda.

Ahora bien, el demandado JAIME MIER GUERRERO un día antes de la celebración de la diligencia de inspección judicial, solicito el aplazamiento de la misma aduciendo que se encontraba viajando a la ciudad de Cali por asuntos personales y que las llaves de los candados del inmueble se encontraban en su poder, por lo cual el despachó no realizó la diligencia y comunicó la solicitud de aplazamiento a la parte demandante, a través de mensaje de datos remitido al correo del apoderado sustituto Dr. DUVAN JULIO TÁMARA.

Asimismo, en memorial del 08 de diciembre de 2023, la parte demandante aporta las constancias de notificación al demandado MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER, de conformidad al estatuto procesal; no obstante, una vez vencido el término legal, no presentó contestación de demanda.

Por su parte, a través de auto del 04 de abril del 2024, se dejó sin efectos los ordinales primero y segundo del auto adiado el 24 de marzo de 2022, mediante el cual se admitió la reforma de la demanda y se mantuvo incólumes los ordinales restantes de la parte resolutive del mismo proveído,

a su vez se accedió al desistimiento del emplazamiento de los demandados JAIMERO DE JESUS MIER GUERRERO Y BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO y el despacho se abstuvo de fijar nueva fecha de inspección judicial y en su lugar se ordenó que por secretaría una vez ejecutada esa providencia se ingresara el proceso al despacho para dictar sentencia.

3. Decisiones parciales sobre el proceso

Advierte esta Juzgadora que los presupuestos procesales vienen cumplidos, en virtud a que la demanda fue presentada en legal forma, este Juzgado ostenta jurisdicción y competencia para avocar el conocimiento del asunto, en razón a la naturaleza del proceso y al lugar de ubicación del bien cuya restitución se pretende; las partes se encuentran legitimadas en causa tanto por activa como por pasiva y están revestidas de capacidad para ser parte y capacidad procesal. Adicionalmente, no se advierten vicios, irregularidades o causales de nulidad que invaliden lo actuado y no se considera imperioso decretar pruebas de oficio; por tanto, deberá dictarse la sentencia que en derecho corresponde.

PROBLEMA JURÍDICO PRINCIPAL.

El problema jurídico principal se contrae en determinar si resulta procedente ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la consecuente entrega al arrendador del bien inmueble dado en arriendo, debido a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Además, si resulta procedente ordenar el pago de servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración, intereses moratorios y clausula penal.

CONSIDERACIONES

1. De la restitución de inmueble arrendado.

El contrato de arrendamiento de local comercial, tiene una regulación dispersa pues en el código de comercio se regula frente a él, los derechos de renovación, preferencia, desahucio, subarriendo, cesión e indemnización cuando estamos frente a inicio inoportuno de las obras que motivaron el desahucio (artículos 518 a 524 del Código de Comercio). Sin embargo, la regulación sobre su celebración, elementos esenciales, deberes de las partes que intervienen en él y terminación, se encuentra en el código civil por disposición del artículo 822 del Código de Comercio.

El artículo 1973 dispone lo siguiente:

“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.”

Esta definición legal del contrato de arrendamiento, nos indica que estamos en presencia de un contrato bilateral (se celebra entre dos partes: arrendatario y arrendador), es consensual (pues se entiende celebrado cuando las partes se ponen de acuerdo en los elementos esenciales: cosa en arrendamiento y precio), conmutativo (las obligaciones son recíprocas), y con obligaciones de ejecución sucesivas.

La doctrina nacional y el precedente (Corte Suprema de Justicia Sentencia SC5185-202, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo *Radicación n.º 54405-31-03-001-2013-00038-01*) han indicado que las principales obligaciones en el arrendamiento de cosas consiste para el arrendamiento es para el arrendador entregar el goce de un bien y para el arrendatario el pago de una renta o precio.

Las principales obligaciones del primero, son “entregar (...) la cosa arrendada”, “mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada” y “librar” al otro contratante “de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada” (art. 1982 ib.). Y del segundo, “usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato” (art. 1996 ib.), pagar el precio o renta (art. 2000 ib.) y “restituir la cosa al fin del arrendamiento” (art. 2005 ib.). En cuanto hace al referido pago, se advierte que debe realizarse “en los períodos estipulados, o a

falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años (...)" (art. 2002 ib.). 4. Las recíprocas obligaciones que surgen para las partes, particularmente la de conceder el goce de la cosa y la de pagar, a cambio, un precio, descubren la naturaleza bilateral de dicha convención. 5. Añádese que no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen en el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales. 6. La Corte, de vieja data, tiene precisado que "[c]aracterística del contrato de arrendamiento, entre otras, es la de ser consensual y bilateral; la primera lo exceptúa de solemnidad alguna para su celebración, la segunda le tutela al contratante cumplido pretensión para pedir la resolución del contrato por incumplimiento del otro, junto con la indemnización de perjuicios" (CSJ, SC del 11 de febrero de 1992, ordinario de ÁNGEL MARÍA CAMACHO RAMÍREZ frente a la SOCIEDAD DE LA CRUZ ROJA COLOMBIANA y CRUZ ROJA COLOMBIANA -SECCIONAL META). (Corte Suprema de Justicia Sentencia SC5185-202, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo)

De la anterior cita, se destaca que en el contrato de arrendamiento hay obligaciones equivalentes, que ambas son exigidas recíprocamente entre el arrendador y arrendatario, y que el incumplimiento de alguna de las aquí señaladas solo puede generar la terminación del contrato por incumplimiento o su ejecución forzada, y ambas con indemnización de perjuicios.

Luego entonces, si el arrendatario no cancela los cánones de arrendamiento, de cara a las estipulaciones al respecto, el arrendador puede dar por terminado el convenio, de la misma manera que si éste no permite el goce de la cosa arrendada, ya sea por la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por su acción premeditada, o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo, o incursione reiteradamente en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble

arrendado, el arrendatario tiene la facultad de culminar unilateralmente el contrato.

En el evento en que el incumplido sea el arrendatario, en razón de no haber pagado el precio por beneficiarse del inmueble, faculta al arrendador a acudir judicialmente a fin de que a través de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, se declare terminado el contrato y se reintegre el inmueble a su favor, según los términos previstos en el artículo 384 del C.G.P.

Análisis del caso concreto.

1.- De la terminación del contrato y consecuente restitución del inmueble arrendado.

Al arribar el plenario, se observa obra el contrato de arrendamiento con el cual se demuestra que **INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA**, entregó en arriendo a **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO y MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**, el inmueble ubicado en la Calle 21 No. 17 - 11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, el cual según el documento denominado contrato de local comercial, tenía una destinación comercial.

Dicho contrato fue pactado por un término definido de 09 meses, contados a partir de la fecha de inicio del 01 de noviembre de 2010 hasta el 01 de agosto de 2011 y que se ha prorrogado de forma sucesiva y automática por periodos de doce (12) meses; con aumentos del canon mensual del 10% cada año.

La parte demandante adujo que los señores **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO y MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**, no cancelaron valores por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019. Los accionados adeudan a la fecha de presentación de la demanda la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DIECISÉIS PESOS (\$ 67.463.016)**, discriminados de la siguiente forma:

1. Saldo canon arrendamiento mes de mayo/2019 \$ 406.016
2. Canon de arrendamiento mes de Junio/2019 \$ 2.589.000
3. Canon de arrendamiento mes de Julio/2019 \$ 2.589.000
4. Canon de arrendamiento mes de Agosto/2019 \$ 2.589.000
5. Canon de arrendamiento mes de Septiembre/2019 \$ 2.589.000
6. Canon de arrendamiento mes de Octubre/2019 \$ 2.589.000
7. Canon de arrendamiento mes de Noviembre/2019 \$ 2.848.000
8. Canon de arrendamiento mes de Diciembre/2019 \$ 2.848.000
9. Canon de arrendamiento mes de Enero/2020 \$ 2.848.000
10. Canon de arrendamiento mes de Febrero/2020 \$ 2.848.000
11. Canon de arrendamiento mes de Marzo/2020 \$ 2.848.000
12. Canon de arrendamiento mes de Abril/2020 \$ 2.848.000
13. Canon de arrendamiento mes de Mayo/2020 \$ 2.848.000
14. Canon de arrendamiento mes de Junio/2020 \$ 2.848.000
15. Canon de arrendamiento mes de Julio/2020 \$ 2.848.000
16. Canon de arrendamiento mes de Agosto/2020 \$ 2.848.000
17. Canon de arrendamiento mes de Septiembre/2020 \$ 2.848.000
18. Canon de arrendamiento mes de Octubre/2020 \$ 2.848.000
19. Canon de arrendamiento mes de Noviembre/2020 \$ 2.848.000
20. Canon de arrendamiento mes de Diciembre/2020 \$ 2.848.000
21. Canon de arrendamiento mes de Enero/2021 \$ 2.848.000
22. Canon de arrendamiento mes de Febrero/2021 \$ 2.848.000
23. Canon de arrendamiento mes de Marzo/2021 \$ 2.848.000
24. Canon de arrendamiento mes de Abril/2021 \$ 2.848.000
25. Canon de arrendamiento mes de Mayo/2021 \$ 2.848.00

Notificada a la parte demandada del proceso adelantado en su contra, optaron por no presentar contestación alguna, ni allegaron prueba del cumplimiento de sus obligaciones de pagar el precio o la renta, ni realizaron esfuerzo alguno tendiente a oponerse a las pretensiones de la demanda o a desvirtuar los hechos de la misma. Por esta razón, en aplicación de lo previsto en el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con los artículos 97, inciso 1°, y 241 del C.G.P., los cuales permiten considerar ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda por la falta de contestación de la misma, y debido a la conducta de desinterés y negligencia de los demandados, la cual constituye un indicio de que no se disponen de elementos probatorios para desvirtuar el incumplimiento alegado por el actor en el libelo de la demanda, el despacho declarará

terminado el contrato de arrendamiento celebrado **INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA** y **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO, MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**, sobre el inmueble ubicado en la Calle 21 No. 17 - 11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, por incumplimiento de los arrendatarios y ordenará la restitución pretendida por la actora

Como consecuencia de lo anterior, se ordenará a los demandados restituir a la parte demandante, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble a que se refiere el contrato de arrendamiento descrito en la demanda, y en el evento en que los demandados no hagan entrega voluntaria del inmueble, el juzgado comisionará a la autoridad competente para lo respectivo.

Se condenará en costas a la parte vencida en juicio, conforme a lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del C.G.P. que se tasarán por secretaría.

6.2.2 Del pago de cánones adeudados, intereses de mora y servicios públicos domiciliarios.

Aunado a lo anterior, se advierte que, en las pretensiones primera, segunda y tercera de la demanda, se consignan solicitudes que no son propias de un proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, puesto que para lograr la cancelación de cánones de arrendamiento y demás conceptos adeudados debe promoverse un proceso ejecutivo, por tal razón no se accederá a estas pretensiones en esta oportunidad.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre**, 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 judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA** y **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO, MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**; sobre el inmueble

ubicado en la Calle 21 No. 17 -11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, por el incumplimiento en el pago de saldo del canon del mes de mayo de 2019 y los cánones de arrendamiento de los meses de junio a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y enero a mayo de 2021, que ascienden a un total del **SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DIECISÉIS PESOS (\$ 67.463.016)**, discriminados cada uno de la siguiente manera :

- Saldo canon arrendamiento mes de mayo/2019 por valor de \$ 406.016
- Canon de arrendamiento mes de Junio/2019 por valor de \$ 2.589.000
- Canon de arrendamiento mes de Julio/2019 por valor de \$ 2.589.000
- Canon de arrendamiento mes de Agosto/2019 por valor de \$ 2.589.000
- Canon de arrendamiento mes de Septiembre/2019 por valor de \$ 2.589.000
- Canon de arrendamiento mes de Octubre/2019 por valor de \$ 2.589.000
- Canon de arrendamiento mes de Noviembre/2019 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Diciembre/2019 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Enero/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Febrero/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Marzo/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Abril/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Mayo/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Junio/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Julio/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Agosto/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Septiembre/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Octubre/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Noviembre/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Diciembre/2020 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Enero/2021 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Febrero/2021 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Marzo/2021 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Abril/2021 por valor de \$ 2.848.000
- Canon de arrendamiento mes de Mayo/2021 por valor de \$ 2.848.000

Más la cláusula penal.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores **JAIME DE JESUS MIER GUERRERO, BEATRIZ ELENA ROMERO NAVARRO, y MANUEL DEL CRISTO LOPEZ MIER**, la restitución a favor de **INMOBILIARIA SERVINMUEBLES LTDA**, el

inmueble ubicado en la Calle 21 No. 17 -11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, , linderos del edificio, norte: calle 21 en medio, propiedad de la sociedad Antonio Guerra e hijos, sur: con predio de Edgar Hernández, izquierda: con predio de Hermogenes de la Espriella, derecha: carrera 17 en medio, predio de Custodio García, linderos del local, norte: calle 21 en medio, sur: local no. 3, izquierda: con predio de Hermogenes de la Espriella, y derecha: con local N 2, el cual deberá ser entregado a la parte demandante en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

TERCERO: COMISIONAR al ALCALDE DE SINCELEJO, SUCRE a fin de que realice la respectiva diligencia de restitución y/o entrega del inmueble ubicado en la el inmueble ubicado en la Calle 21 No. 17 -11, Barrio Centro de la ciudad de Sincelejo, con los linderos previstos en el numeral anterior; en el evento en que los demandados no entreguen voluntariamente a la parte demandante el bien inmueble dentro del plazo citado en el ordinal anterior, de conformidad con lo estipulado en el inciso 3° del artículo 38 del Código General del Proceso¹. Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado. Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada en la suma de dos (02) salarios mínimos mensuales legales vigentes (S.M.M.L.V), de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Inclúyase en la correspondiente liquidación de costas.

QUINTO. En su oportunidad, archívese el proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

KARINE STELLA BELTRAN AGAMEZ

Juez

¹ "Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior."

KARINE STELLA BELTRÁN AGÁMEZ

Juez(a)

Pequeñas Causas Competencias Múltiples 001 Sincelejo

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:

**1e34b3f368570bd46c8113aafa4bfcd0d84147276a4513248a04436f15
cdc880**

Documento firmado electrónicamente en 23-04-2024

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx>