

Sabanalarga, treinta (30) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021).-

REFERENCIA: 08-638-40-89-003-2020-00387-00.
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO.
DEMANDANTE: ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO.
DEMANDADOS: JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ.

• **ASUNTO:**

Para resolver lo pertinente, ha pasado al despacho el presente PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO, promovida a través de apoderado judicial por la señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, contra JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ.

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

• **ANTECEDENTES:**

A.- LAS PRETENSIONES.

La parte demandante, señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, actuando por conducto de apoderado judicial demandó a los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ MALAQUIAS ARENAS DIAZ, para que mediante el presente proceso Verbal Sumario, se hicieran las siguientes declaraciones:

- **PRIMERA:** *Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado con la señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, en calidad de arrendadora y los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la calle 18 N° 19B-80 de Sabanalarga – Atlántico. Por incumplimiento en que han incurrido los arrendatarios, en cuanto a las obligaciones del pago de los cánones de arrendamiento que, hasta la fecha, no han sido cancelados.*
- **SEGUNDA:** *Que como consecuencia de la declaración anterior se decrete u ordene a los citados demandados a restituir a la demandante el referido inmueble motivo de la Litis y objeto del contrato de arrendamiento.*
- **TERCERA:** *Se ordene a los demandados la cancelación de los cánones de arrendamiento dejados de pagar a la demandante, desde la fecha del primero (01) de febrero de 2020 hasta la fecha, suma de dinero estimada por de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$26.910.000 M.L.).*
- **CUARTA:** *Se ordene a los arrendatarios de conformidad con lo pactado en el contrato referido, suscrito entre las partes, de fecha 5 de abril de 2009 y el Addendo*

firmado entregar el inmueble en las condiciones físicas que lo recibieron al momento de firmar el contrato de Arrendamiento de un Local Comercial.

- **QUINTA:** *Se ordene antes de la notificación del auto admisorio, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra y ordenar en la misma diligencia la restitución provisional del bien.*
- **SEXTO:** *Que se condene en costas y costos del proceso a la parte demandada.*
- **SEPTIMO:** *Se proceda a decretar las medidas cautelares solicitadas en escrito separado.*
- **OCTAVO:** *Que se me reconozca personería.*

B.- HECHOS:

Como relatos facticos que sirvieron de sustento a las anteriores pretensiones, la parte demandante literalmente narra los siguientes:

- **PRIMERO:** *Entre los Señores JAINE MANUEL BULDING ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ en calidad de Arrendatarios y la señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO en calidad de Arrendadora se celebró CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL de fecha 5 de abril 2009, sobre el inmueble ubicado en la calle 18 N° 19B-80 de Sabanalarga – Atlántico, el presente contrato tenía como objeto conceder el goce del inmueble para local comercial donde funciona la Empresa Centro de Informática del Caribe.*
- **SEGUNDO:** *El contrato de Arrendamiento de un local Comercial suscrito por las partes del inmueble ubicado en la calle 18 N° 19B-80, de Sabanalarga – Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria No.045-10388 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico, tiene como medidas y linderos al NORTE: DIECISIETE METROS SESENTA CENTIMETROS (17.60 Mts) y linda con predios de los herederos de Julián Pacheco. SUR: Mide DIECINUEVE METROS (19.00 Mts.) con predios de César Llinás Rodríguez; ESTE: Mide TRECE METROS SESENTA CENTIMETROS (13.60 Mts.) eje Norte a Sur en línea quebrada, en este punto hace escuadra hacia el este, mide por este tramo DOS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 Mts), hace escuadra hacia el sur, Mide por este tramo ONCE METROS CUATRO CENTIMETROS (11.04 Mts) con predios de los herederos de Julián Pacheco y José María Caballero, OESTE Mide VEINTICUATRO METROS SESENTA CENTIMETROS (24.60 Mts) con predios de Ana De Los Reyes e Israel León Esmeral.*
- **TERCERO:** *Con ocasión de lo anterior, las partes establecieron en el contrato inicial de arrendamiento como valor pactado a título de canon de arrendamiento la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.200.000M.L), en contrato celebrado por las partes el 5 de abril de 2009, con el porcentaje de incremento pactado en el contrato de arrendamiento de un local comercial, el ultimo valor establecido en el año 2019 de canon de arrendamiento mensual fue de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$2.220.000. M.L), cantidad que se obligan a pagar.*
- **CUARTO:** *Que, como forma de pago de los cánones de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de un local comercial, se realizaría mes anticipado, pagadero los primeros cinco (5) días de*

cada período mensual. El valor del pago del canon de arriendo se acordó que lo recibiría la arrendadora la señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, mediante consignación efectuada en la cuenta bancaria suministrada por esta última.

- **QUINTO:** *Que, los señores arrendatarios JAINE MANUEL BULDING ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, no han cumplido con la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de un local comercial, según información suministrada al suscrito, por parte de mi poderdante señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, en este año 2020, solo cancelaron por concepto de pago de canon de arriendo, el mes de enero y abonaron QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000 M.L), del mes de febrero de esta misma anualidad, y hasta la fecha de la presentación de la demanda, los arrendatarios del inmueble no han cancelado los valores adeudados, incumpliendo reiteradamente con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento acordados entre las partes en el contrato de arriendo de un local comercial.*
- **SEXTO:** *Que, los arrendatarios se encuentran en mora con los cánones de arrendamiento correspondiente que, a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, hasta la fecha. La mora equivale al 7% mensual de interés sobre el valor del canon de arrendamiento, lo cual quedo estipulado en la Cláusula Segunda Parágrafo Primero del Contrato de Arrendamiento de un Local Comercial celebrado por las partes, la cláusula en mención la transcribo literalmente: CLAUSULA SEGUNDA PARRAGRAFO TERCERO: ...” se facultara a la arrendadora para hacer cesar el arrendamiento, y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble, sin perjuicio del pago del 7% mensual de interés de mora sobre saldos que por cualquier concepto resultaren del presente contrato, a favor de la arrendadora”.*
- **SEPTIMO:** *Que, por el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento de un Local Comercial en que incurrieron los arrendatarios señores JAINE MANUEL BULDING ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, se va hacer efectiva la cláusula Penal, establecida en el Contrato de Arrendamiento de un Local Comercial, en la Cláusula Decima Séptima Cláusula Penal: El incumplimiento de este contrato constituirá en deudor a favor de la parte lesionada por la suma correspondiente al valor de dos (2) cánones de arrendamiento a título de pena, sin menos cabo del cobro de la renta y perjuicios que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de sus obligaciones.*
- **OCTAVO:** *Que, los arrendatarios de conformidad con lo pactado en el contrato referido, suscrito entre las partes, de fecha 5 de abril de 2009, firmaron un Addendo que hace parte esencial del contrato anotado, donde la arrendadora autorizo a los arrendatarios a efectuar trabajos u obras de adecuación y/o remodelación del inmueble dado en arrendamiento a los mismos, las erogaciones o costos de los trabajos serán a cargo de los arrendatarios. Los arrendatarios se comprometieron al retiro o demolición efectuada por ellos y a Entregar el inmueble en las condiciones físicas que lo recibieron al momento de firmar el contrato de Arrendamiento de un Local Comercial.*
- **NOVENO:** *Que, la arrendadora del inmueble les efectuó los cobros respectivos a los arrendatarios solicitándoles además la restitución del inmueble, pero tal gestión de cobro persuasivo no tuvo éxito, pues le decían a la arrendadora que ya estaban en proceso para realizar los pagos de los cánones de arriendo atrasados, los cuales no se cumplieron. También se les envió requerimientos para que se colocaran al día e invitándolos a llegar a un acuerdo de pago, se les llamo, se les coloco mensajes, gestión que no tuvo ningún resultado ni respuesta por parte de los arrendatarios. Tal como quedó determinado en la CLAUSULA CUARTA PARRAGRAFO PRIMERO:*

La arrendadora podrá dar por terminado este contrato en cualquier momento, como se dijo antes, si los ARRENDATARIOS se hallaren en mora o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del mismo contrato.

- **DECIMO:** Agotada esa etapa prejudicial con los arrendatarios, y ante la negativa de pago, nos permitimos acudir a este despacho para que en virtud de los documentos que en conjunto acreditan la existencia del contrato de arrendamiento, se reconozca el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre del año 2020, además el 7% de interés mensual por mora, el valor de dos (2) cánones de arrendamiento a título de pena, entregar el inmueble en las condiciones físicas que lo recibieron al momento de firmar el contrato de Arrendamiento de un Local Comercial y haciendo uso del addendo firmado por las partes, la suma de dinero que es calculada en un aproximado por concepto de arriendo de vivienda urbana para local comercial, inmueble ubicado en la calle 18 No. 19B - 80 de Sabanalarga - Atlántico, es de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$26.910.000 M.L.), y que adicionalmente se ordene la restitución del bien inmueble arrendado.

C.- CONTESTACION DE LA DEMANDA Y MEDIOS EXCEPTIVOS.

Las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, concurrieron virtualmente al proceso a través de apoderado judicial, Dr. FELIX ENRIQUE MERCADO GUTIERREZ, quien en uso de las facultades conferidas a través de poder debidamente refrendado ante la Notaria Octava del Círculo de Barranquilla, en la fecha del 16 de septiembre del 2021, allegó al correo institucional del despacho contestación de demanda y la proposición de la excepción de mérito de "PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO"

• ACTUACION PROCESAL:

La demanda en cuestión, nos correspondió por reparto y una vez verificada en su contenido, inicialmente fue inadmitida con auto de la fecha 09 de febrero de 2.020, conminándose a la parte actora subsanarla dentro del término de cinco (05) días, so pena de rechazarse.

El apoderado judicial de la parte demandante, dentro del término de ley concedido dio cumplimiento a lo requerido en el aludido auto de inadmisión, por lo que el despacho procedió a admitir la demanda, con auto calendado febrero 21 d 2021; ordenándose notificar la existencia del proceso y correr traslado por el término de 10 días a las partes demandadas, en los términos del numeral 2 del artículo 384, en concordancia con los artículos 291 y 292 del C. G del P.

Del citado auto admisorio, las partes demandadas se notificaron virtualmente a través de apoderado judicial, Dr. FELIX ENRIQUE MERCADO GUTIERREZ, quien en Septiembre 16 del 2021, allegó al correo institucional del despacho contestación de demanda y la proposición de la excepción de mérito de "PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO".

• CONSIDERACIONES:

1.- Problemas jurídicos.

Los problemas jurídicos a resolver en este asunto, se concretan en establecer si:

- ¿Es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre los señores ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, en calidad de arrendadora y JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, en condición de arrendatarios, en abril 05 de 2009?
- ¿Existe mora por parte de los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ en el pago de los cánones de arrendamiento? En caso afirmativo, ¿es procedente condenar a los arrendatarios a la restitución del inmueble y al pago de los cánones atrasados?

2. Competencia.

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio de los demandados, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

3. De los requisitos formales del proceso.

El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

4. Legitimación en la causa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la parte demandante, señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, quien entregó en arrendamiento a los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, el local comercial objeto de restitución, quienes lo recibieron con el compromiso contractual del pago mensual de los cánones de arrendamiento, razón por la cual están legitimadas en la causa por pasiva para figurar en este proceso.

5. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados como consecuencia del contrato de arrendamiento del local comercial dado en tenencia, objeto de aquel. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

6. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Si bien, en el presente caso se trata del contrato de arrendamiento de un local comercial, este se rige por las normas del código de comercio, a partir del art. 518 y S.S., lo relacionado con el desahucio, con la prórroga, reajuste, renovación entre otros aspectos del contrato

de local comercial, en términos generales se rige por las normas del código civil, que suple las vacíos de la ley comercial y demás normas que regulan en tema.

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C. C.).

Puede celebrarse de forma escrita o verbal. Son de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y*
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.*

Para el presente asunto, se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de local comercial. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del documento obrante al interior del instructivo y visto a folios 12 a 17, con diligencia de firma y huella de los contratantes ante la Notaria Octava del Círculo de Barranquilla. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por los opositores, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de lo pretendido, lo atinente a la mora en el pago de las rentas, terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

7. Obligaciones de los contratantes.

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario o arrendatarios la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin para el cual ha sido arrendada y a librar al arrendatario o arrendatarios de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario o arrendatarios están obligados a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar dentro del término establecido en el contrato el precio, renta o canon acordado con el arrendador. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

• CASO EN ESTUDIO:

En el caso sub-examine, la parte demandante, señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, señala en su demanda que en la fecha del 05 de Abril de 2009, suscribió con los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Calle 18 N° 19B-80, del municipio de Sabanalarga – Atlántico, cuyos linderos son los siguientes:

NORTE: DIECISIETE METROS SESENTA CENTIMETROS (17.60 Mts) y linda con predios de los herederos de Julián Pacheco. SUR: Mide DIECINUEVE METROS (19.00 Mts.) con predios de César Llinás Rodríguez; ESTE: Mide TRECE METROS SESENTA CENTIMETROS (13.60 Mts.) eje Norte a Sur en línea quebrada, en este punto hace

escuadra hacia el este, mide por este tramo DOS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 Mts), hace escuadra hacia el sur, Mide por este tramo ONCE METROS CUATRO CENTIMETROS (11.04 Mts) con predios de los herederos de Julián Pacheco y José María Caballero, OESTE Mide VEINTICUATRO METROS SESENTA CENTIMETROS (24.60 Mts) con predios de Ana De Los Reyes e Israel León Esmeral.

Que en dicho contrato se pactó un canon de renta mensual de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.200.000 M/L), reajutable en un 10%, en el eventual caso de renovación del contrato, conforme al parágrafo 2° de la Cláusula segunda del referido contrato de arrendamiento; teniendo como último valor del canon establecido para el año 2019, la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$2.220.000. M.L).

Que los arrendatarios, al momento de la presentación de la demanda, se encuentran incursos en mora en las rentas desde el mes de febrero de 2020, por lo que solicitó se declare judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y se condene a las partes demandadas al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y la restitución del inmueble arrendado.

En este punto, se advierte que las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, en septiembre 16 de 2021, se notificaron del auto admisorio de la demanda por conducto de su apoderado judicial, Dr. FELIX ENRIQUE MERCADO GUTIERREZ, y en corolario allegaron al correo institucional su correspondiente contestación de demanda y propusieron como excepción de mérito: **“PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO”**.

Al respecto, la Corte Constitucional, en su sentencia T-353 de 2019, explicó los requisitos que deben configurarse para que se pueda declarar probada la excepción de pleito pendiente y de las mismas partes y del mismo asunto, de la siguiente manera:

“(…) la excepción de pleito pendiente corresponde a aquellas clasificadas como previas, es decir, las que “están encaminadas a corregir el procedimiento y sanear las fallas formales iniciales de manera que, una vez subsanadas las irregularidades, el proceso se pueda llevar a cabo de acuerdo con las normas propias según la ley”[83]. Encuentra sustento legal en el artículo 100 del CGP en los siguientes términos: [s]alvo disposición en contrario, el demandado podrá demanda proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la: (...) 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto”. Respecto de los requisitos necesarios para que se configure dicha excepción, la providencia atrás citada expresó:

“(…) la jurisprudencia ha establecido otros requisitos para la configuración de la excepción previa de pleito pendiente. Por ejemplo, en fallo de 31 de mayo M.L. de 2007, en el proceso radicado con el N° 2004-01224-01(AP) con ponencia del magistrado Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, la Sala entendió como pleito pendiente lo que se expone a continuación:

‘El objeto o finalidad de la excepción previa de pleito pendiente es evitar, no solo la existencia de dos o más juicios con idénticas pretensiones y entre las mismas partes, sino la ocurrencia de juicios contradictorios frente a iguales aspiraciones. // En consecuencia, los elementos concurrentes y simultáneos para su configuración y declaratoria son: — Que exista otro proceso en curso. — Que las pretensiones sean

idénticas. — Que las partes sean las mismas. — Que al haber identidad de causa, los procesos estén soportados en los mismos hechos”.

(...)Por otro lado, la excepción previa de pleito pendiente requiere de los siguientes elementos concurrentes y simultáneos: i) que exista otro proceso en curso; ii) que las pretensiones sean idénticas; iii) que las partes sean las mismas; y iv) que haya identidad de causa, es decir, que los procesos estén soportados en los mismos hechos. Así las cosas, es fácil advertir que ninguna de dichas condiciones se cumple en el caso objeto de revisión, baste decir que los procesos judiciales referidos por la accionante no coincidieron en el tiempo, pues, reitérese, la demanda de declaración de unión marital se presentó cuando en el reivindicatorio ya se había proferido sentencia, además que los hechos, las partes y pretensiones en uno y otro son diferentes..” (comillas y cursiva fuera del texto original).

El Despacho en gracia de discusión, haciendo somera alusión a la excepción propuesta por los demandados con su contestación de demanda, es evidente que no se encuentran dados los presupuestos procesales para que eventualmente el despacho pueda declarar prospera la excepción previa de “PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO” esgrimida, en razón a que este medio de defensa se encuentra infundado, pues solo hizo alusión de la existencia de una presunta demanda de pago por consignación; sin arrimar prueba samaria alguna con que el despacho pudiese corroborar el juzgado de conocimiento, la radicación del proceso, si en dicho asunto se trata de las mismas partes y asunto del litigio, tal como lo prevé la referente constitucional evocado.

Es de anotarse, que uno de los fines que persigue el proceso de restitución de inmueble es el de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes en litigio, por ende, así será declarado por el Despacho.

Como prueba de la relación contractual, fue allegado copia del contrato de arrendamiento suscrito y refrendado por los sujetos procesales ante la Notaria Octava del Círculo de Barranquilla por las partes, en abril 05 de 2009, y como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y en relación a ello, se tiene que los sujetos procesales en el Parágrafo Primero de la Cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, pactaron lo siguiente:

“(…) LA ARRENDADORA, podrá dar por terminado este contrato en cualquier momento, como se dijo antes, si LOS ARRENDATARIOS se hallaren en mora o en incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del mismo contrato...”

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta “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”.

Asimismo, se ha expresado que *“carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago”* (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).

También se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”*

La Corte Suprema de Justicia 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”*.

En concreto, el Artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, prevé en su numeral 4°:

- *Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o 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.*

De la norma en cita, se tiene que existe una obligación para los aquí demandados cual es que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda.

Debe indicarse que la afirmación de la actora de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a las contrapartes, quienes debieron acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

Ahora, de la demanda se desprende como se ha dicho en líneas anteriores, que lo pretendido es la restitución del inmueble por mora en el pago de la renta y, por ende, a la luz de artículo procesal general en precedencia, le asistía a los demandados la obligación de consignar a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento pendientes o concisamente demostrar su pago en el curso del proceso, circunstancia que no se encuentra acreditada al interior del proceso, hasta la fecha aún.

De manera que no existe duda, que se encuentra configurada la causal prevista en el numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P., por lo que es pertinente aplicar a los demandados la sanción de no ser oídos en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, por no haber desvirtuado en su contestación de demanda, la mencionada causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento afirmada por la

actora su impetrada demanda, ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial.

En lo atinente a la pretensión del pago de los cánones de arrendamiento adeudados, como quiera que dicha afirmación no fue desvirtuada al momento de contestarse la demanda y mucho menos demostraron el cumplimiento del pago de la obligación en mora, o haberlos consignados oportunamente en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes del juzgado, es menester conminar a los aquí demandados, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, al pago de las rentas en mora al momento de la presentación de la demanda, como también las causadas posterioridad.

• **CONCLUSIÓN Y COSTAS:**

De conformidad con lo expuesto en precedencia, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues ante la afirmación de mora en el pago del canon de arrendamiento aducida por parte de la demandante y en tanto que, las partes pasivas no demostraron con su contestación de demanda el pago de tales cánones adeudados, puede colegirse entonces, que las pretensiones están llamadas a prosperar y es procedente no oír a las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, dentro del presente asunto judicial y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la presente actuación judicial, a la luz del Numeral 4° del Artículo 384 del C.G.P., y al pago de las rentas en mora causadas desde la presentación de la demanda y las causadas durante y siguientes al trámite procesal.

Finalmente, y en lo atinente a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso. En tal sentido, se fijarán conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

• **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANALARGA - ATLÁNTICO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

1. No oír a las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, dentro del presente asunto judicial, por las consideraciones expuestas anteriormente.
2. DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 05 de abril de 2009, entre la señora ARCELIA DE JESUS PEÑA NAVARRO, en calidad arrendadora y los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, en calidad de arrendatarios, refrendado ante la Notaria Octava del Círculo de Barranquilla, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.
3. ORDENAR la restitución por parte de los señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, a la señora ARCELIA DE

JESUS PEÑA NAVARRO, del inmueble objeto del presente conflicto jurídico, ubicado en la calle 18 N° 19B-80 del Municipio de Sabanalarga-Atlántico, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana del municipio de Sabanalarga, Atlántico, registrado con matrícula inmobiliaria No.045-10388 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga – Atlántico, con medidas y linderos al NORTE: DIECISIETE METROS SESENTA CENTIMETROS (17.60 Mts) y linda con predios de los herederos de Julián Pacheco. SUR: Mide DIECINUEVE METROS (19.00 Mts.) con predios de César Llinás Rodríguez; ESTE: Mide TRECE METROS SESENTA CENTIMETROS (13.60 Mts.) eje Norte a Sur en línea quebrada, en este punto hace escuadra hacia el este, mide por este tramo DOS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 Mts), hace escuadra hacia el sur, Mide por este tramo ONCE METROS CUATRO CENTIMETROS (11.04 Mts) con predios de los herederos de Julián Pacheco y José María Caballero, OESTE Mide VEINTICUATRO METROS SESENTA CENTIMETROS (24.60 Mts) con predios de Ana De Los Reyes e Israel León Esmeral.

Para tal efecto, se conminan a las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, restituir dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia; con la advertencia, que si no lo hicieren voluntariamente dentro del plazo concedido, desde ahora se ordena comisionar a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SABANALARGA – ATLÁNTICO, con amplias facultades para el respectivo lanzamiento. Por secretaria, de ser el caso, líbrese el despacho comisario con los anexos e insertos del caso.

4. CONDÉNESE a las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, al pago de los cánones de arrendamiento en mora al tiempo de la impetración de la demanda, así como también los generados posterioridad, hasta que concurra la entrega real y física del inmueble ordenado en restitución.
5. CONDÉNESE a Las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, a pagar las costas del proceso. Tásense por Secretaría.
6. FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de DOS MILLONES DIECISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M/L (\$ 2.017.980,00), conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 05 de 2016, emanado de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.
7. RECONÓZCASELE personera adjetiva al Dr. FELIX ENRIQUE MERCADO GUTIERREZ, identificado con la C.C. N° 8.725.902 y T.P. N° 68133 del C.S.J.; para actuar en representación de las partes demandadas, señores JAINE MANUEL BULDIN ACEVEDO y RAFAEL MERCADO GUTIERREZ, en los términos y para los fines del poder a él otorgado.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD
SABANALARGA-ATLANTICO

SIGCMA

8. Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

LA JUEZ

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE 2



ROSA A. ROSANIA RODRIGUEZ

Firmado Por:

JUZGADO 3º PROMISCO MUNICIPAL EN ORALIDAD
SABANALARGA, ATLANTICO

Sabanalarga, 1 de diciembre de 2021

El presente auto se notifica por Estado No. 0152



HERNANDO DAVID CABEZA CANTILLO
Secretario

Rosa Amelia Rosania Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 003 Promiscuo Municipal
Sabanalarga - Atlantico

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:

0de9a3f064105e4ec16705bfa36a7f0385642dc5ad761f465b3cbbad4cccf151

Documento generado en 30/11/2021 05:13:41 PM

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