



Informe secretarial. Usiacurí, diciembre 16 de diciembre de 2020. A despacho proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado promovido por Emigdio de la Hoz Zarate Rad: 2019-00037, radicado en esta dependencia pendiente a resolver sentencia anticipada como lo ordena auto de fecha 16 de octubre de 2020, Provea.

**FRANKLIN LUJAN BOSSA**  
Secretario

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL, USIACURÍ, DIECISÉIS (16) DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2.020).-**

RADICACIÓN N.º 08849-40-89-001-2019-00037-00

PROCESO: VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE COMERCIAL ARRENDADO

DEMANDANTE: EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE

DEMANDADO: WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACIO Y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACIO

El señor EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE celebró contrato de arrendamiento de local comercial con fecha 01 de abril de 2018 con los señores WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACION y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACIO sobre el bien inmueble ubicado en la calle 15 N.º 17 – 39 de Usiacurí, Atlántico.

El señor EMIGDIO DE LA HOZ ZARATE, a través de apoderado judicial impetró proceso Verbal de Restitución de bien inmueble arrendado – local comercial contra los señores WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACION y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACION, con el cual se solicitó que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y los demandados, la terminación de dicho contrato y como consecuencia de la declaratoria de la terminación del contrato se ordene la restitución del bien inmueble.-

Estas pretensiones las hace descansar en los siguientes hechos que se resumen así:

1. El día 01 de abril de 2018 las partes intervinientes dentro del presente proceso celebraron contrato de arrendamiento de local comercial.



2. Que en dicho contrato las partes pactaron un canon de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) mensuales, sujeto a clausula de aumento de canon anual, lo cual causó un aumento de SETENCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$730.000) mensuales desde la fecha en la que se presentó la demanda hasta la actualidad.
3. El bien inmueble se encuentra localizado en la calle 15 N.º 17 – 39 de Usiacurí, Atlántico.
4. Al momento de la presentación de la demanda, la parte demandada no había pagado los cánones del contrato causados de los meses de abril y mayo del 2019.
5. Solamente los cánones vencidos y no pagados a la fecha sumaban un millón cuatrocientos sesenta mil pesos (\$1.460. 000.00), además que se adeudaba lo correspondiente a servicios públicos de electricidad y gas.

A la demanda se acompañó copia auténtica del contrato, documento constante de 6 folios visibles a folios 06 al 11 del expediente, también como prueba de los incumplimientos en los servicios públicos visible a folios 8 al 13 y 35 al 36. La demanda fue admitida mediante auto de fecha treinta (30) de mayo de dos mil diecinueve (2.019).

La parte demandada canceló las sumas adeudas mencionadas con anterioridad, pero sin embargo mediante memorial de 31 de julio de 2020, la parte demandante por medio de su apoderado judicial informa que los demandados cancelaron cánones hasta el mes de marzo de 2020, constituyéndose en mora desde marzo hasta la fecha.

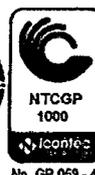
No observándose causal de nulidad que invalide lo actuado se procede a resolver. -

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Es procedente en este asunto ordenar la restitución del bien inmueble destinado a local comercial ubicado en la calle 15 N.º 17 – 39 de Usiacurí, Atlántico por el incumplimiento del contrato que depreca la parte demandante. -

### **CONSIDERACIONES**

**Calle 15 N.º 17-04 Barrio Centro**  
Correo institucional: J01prmpalusiacuri@cendoj.ramajudicial.gov.co  
PBX: 3885005-EXT. 6050  
Usiacurí – Atlántico. Colombia





### CONSIDERACIONES

La presente litis, reúne los presupuestos procesales para dictar sentencia anticipada:

Capacidad legal, la parte demandante está constituida por persona natural y plenamente capaz, los demandados son personas naturales con capacidad para actuar. -

Capacidad procesal, la parte demandante, presentó demanda mediante apoderado judicial, reuniendo así los requisitos de legitimación y postulación;

Competencia del Juez, El Despacho aprehendió el conocimiento del presente asunto, en razón a la cuantía, domicilio del demandado;

Demanda en forma, la demanda reunió los requisitos establecidos en el art. 82 C.G.P. y concordantes. -

En sentido amplio, el contrato de arrendamiento de bien inmueble – local comercial es un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un bien inmueble para su uso y goce, a cambio de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento o incumplimiento del mismo, el bien se restituye a su propietario.

Es un contrato Bilateral; vale decir, hay obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. Se entiende sinalagmático en el sentido de que las obligaciones generadas del mismo actúan las unas como causa de las otras, y para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes, y no se requiere solemnidad alguna. No obstante, lo anterior, para fines probatorios, la mayoría de los contratos se hacen constar por escrito.

Nuestro ordenamiento procesal civil regula en su Art. 384 del Código General del Proceso, lo correspondiente a la demanda de restitución del inmueble arrendado, cuando el arrendador pretende que el arrendatario le restituya el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, aplicándose lo allí señalado igualmente para la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a



la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo (Art. 385 ibidem).

Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella. Las obligaciones nacen y comienzan a producir sus efectos desde el momento en que se presentan los hechos que según la ley constituyen las fuentes de ellas. -

En este caso alega la parte demandante que la causal invocada es la mora en el pago del canon pactado. Pues bien el numeral 4° del Artículo 384 C.G.P. establece que: "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, éste 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 aquél."

Habida cuenta de lo anterior, es preciso demostrar el pago periódico de la obligación y aportar los recibos o consignaciones de los meses que se sigan causando en el trámite del proceso; circunstancia que no se ha configurado en el presente caso, pues la parte demanda se constituyó en mora de los meses que se han ido causando desde mayo de 2020 hasta la actualidad, sin presentar y/o proponer fórmulas de pago de los cánones de arrendamiento durante la vigencia del decreto 579 de abril de 2020, expedido en el marco de la emergencia sanitaria por el covid-19.-

La H. Corte Constitucional mediante Sentencias T-1082 de 2007, T-067 de 2010 y T-118 de 2012, indicó que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil,

**Calle 15 N.º 17-04 Barrio Centro**

Correo institucional: J01prmpalusiacuri@cendoj.ramajudicial.gov.co

PBX: 3885005-EXT. 6050

Usiacuri - Atlántico. Colombia





en concordancia con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., comprende dos supuestos principalmente, a saber:

1) “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 periodos; a falta de estos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.

2) **Los supuestos en los que la demanda se presenta por cualquiera de las causales establecidas en la ley, caso en el cual el demandado debe acreditar que canceló los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda por el tiempo que dure el proceso,** mediante: a) la presentación de la consignación realizada a órdenes del juzgado o títulos de depósito respectivos o b) la exhibición de los recibos de pagos hechos directamente al arrendador”. Negrita agregada por el despacho.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta la falta de los pagos de los últimos periodos correspondientes al canon de arrendamiento y a falta de formula, petición, solicitud de la parte demandada para llegar a un acuerdo de pago mientras se encuentra vigente la emergencia sanitaria, no será oída y teniendo en cuenta los hechos antes detallados considerando el despacho que nos encontramos frente a un incumplimiento del contrato por parte de los señores WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACION y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACIO.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Usiacurí;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLÁRESE** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor EMGDIO DE LA HOZ ZARATE como arrendador y los señores WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACIO y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACIO como arrendatario, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales.



**SEGUNDO:** **Ordénese** la restitución a la parte demandante del inmueble que ocupan como arrendatarios los demandados WILLIAM ALFONSO SANCHEZ BONIFACIO y EDUARDO JOSE BANDERA BONIFACIO, sobre el inmueble ubicado en la Calle 15 N.º 17 – 39 de Usiacurí – Atlántico. -

**TERCERO:** Para el cumplimiento de la diligencia de restitución y entrega del inmueble al demandante se comisiona al señor Alcalde Municipal de Usiacurí, quien a su vez designará al funcionario que le corresponda por jurisdicción. Por secretaría líbrese el correspondiente despacho comisorio.

**CUARTO:** Condénese en costas a la parte demandada. Tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**HILDANA VERTEL AGAMEZ**  
**JUEZ**