



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE MORROA  
CALLE 4 N° 3-27 RINCÓN, CENTRO – MORROA – SUCRE.  
CELULAR: 3007115608  
Correo Electrónico: [j01prmpalmorroa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalmorroa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Morroa, Sucre, 16 de agosto de 2023

Referencia: PROCESO DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
Radicación No. : 2023-00002–00  
Demandante: RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO  
Demandado: JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA

En desarrollo de las atribuciones legales y constitucionales, procede este Despacho Judicial a proferir la decisión que en derecho corresponde, de conformidad a lo estatuido en el artículo 278 inciso segundo numeral 2º del Código General del Proceso, esto es, Dictar Sentencia Anticipada, dentro del presente proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO, a través de apoderado judicial, en contra de JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA.

#### ANTECEDENTES

El señor RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO, a través de apoderado judicial formuló demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra el señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, como arrendatario, exponiendo como pretensiones de la demanda las siguientes:

- 1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento urbano de 3 locales y un local terraza, ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 2-19, celebrado en fecha de 10/10/2021, entre mi poderdante y el señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y pago de los servicios públicos domiciliarios a partir de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022 respectivamente.*
- 2. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento urbano de un local oficina ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección Calle 7 Carrera 5ª-4, celebrado en fecha de 10/10/2021, entre mi poderdante y el señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y pago de los servicios públicos domiciliarios a partir de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022 respectivamente.*
- 3. Que se condene al demandado JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, a restituir a mi poderdante el señor RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO, parte demandante los inmuebles ubicados en Morroa, Sucre, Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 2- 19, determinado por las siguiente medidas tomadas en la escritura pública*

número 1058 de mayo 02 de 2013 de la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo, linderos y medidas: por el NORTE-Con predio de MARIA ANGELA VERGARA HERNANDEZ, mide veinte (20.00) metros; por el SUR.-Con la carrera 7 B ESTE, mide veinte (20.00) metros; por el ORIENTE- Con la calle 7, mide quince (15.00) metros y por el OCCIDENTE- Con predio de JULLYS HERNANDEZ ESCOBAR y mide quince (15.00) metros, el que se encuentra inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos de Corozal, Sucre con el No. de matrícula inmobiliaria 342-6651 y referencia catastral 010001600007000.

4. Que se condene al demandado JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, a restituir a mi poderdante el señor RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO, parte demandante los inmuebles ubicados en Morroa, Sucre, Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 5 A-4, determinado por las siguientes medidas tomadas en la escritura pública número 2565 de NOVIEMBRE 06 de 2012 de la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo, linderos y medidas: por el NORTE Con predio que fue de Simón Montoya, hoy calle 7 y mide quince (15.00) metros; por el SUR.-Con predio de ISMAEL RODRIGUEZ DOMINGUEZ y mide quince (15.00) metros; por la izquierda o ESTE Con predio de IRMA BARRIOS DOMINGUEZ y mide veinte (20.00) metros y por la derecha u OESTE-Con predio de EDITH TOBIO y mide veinte (20.00) metros, el que se encuentra inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos de Corozal, Sucre con el No. de matrícula inmobiliaria 342-8817 y referencia catastral 010001600011000.
5. Que no sea oído el demandado JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, durante el transcurso del proceso mientras no consigne los valores de los cánones adeudados correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022, y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble; conforme a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 4, inciso 2 y 3, de la ley 1564 de 2012, Código General de Proceso, en concordancia en lo pertinente al artículo 37 de la ley 820 de 2003.
6. Que se ordene la entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO, de conformidad con el artículo 305 y 308 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, directamente por el señor juez o por comisión al funcionario correspondiente.
7. Desde ahora manifiesto a su señoría, que ejercito el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero y bienes muebles que se encuentren dentro del local objeto del lanzamiento (numeral 7 del artículo 384 del Código General del Proceso)
8. Se condene al demandado al pago de costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Las anteriores pretensiones las apoya en los siguientes hechos:

*PRIMERO.* El demandante, señor RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO en calidad de arrendador celebró ante la Notaría Única del Circulo de Corozal, mediante documento privado de fecha 12/10/2021 contrato de arriendo con el demandado JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA como arrendatario de 3 locales comerciales más un local terraza, ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 2-19, y un local oficina ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección Calle 7 Carrera 5ª-4.

*SEGUNDO.* El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un año contados a partir del 10/10/2021, y el arrendatario se obligó por el arrendamiento como canon mensual la suma de dos millones quinientos mil pesos moneda colombiana legal corriente (\$2.500.000.00), pago que debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros diez días de cada mensualidad.

*TERCERO. El demandado incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato en la cláusula cuarta e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2022.*

*CUARTO. Igualmente, señor juez, el arrendatario JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA se encuentra en mora con los servicios públicos de agua y luz correspondiente a los locales arrendados, obligación que estaba a su cargo, tal y como lo estipula el contrato de arriendo referenciado.*

*QUINTO. El instrumento contenido en el contrato fue un documento privado suscrito por las partes en la Notaría Única del Circulo de Corozal, en fecha 12/10/2021 y el arrendatario el señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA renunció a todos los requerimientos de ley.*

*SEXTO. Que en los locales referenciados anteriormente funcionarían como efectivamente funcionaban: en la primera planta una discoteca, que hace uso de los 3 locales que miran hacia el frente de la Avenida San Blas, un local bodega-sótano y un Local oficina.*

*SÉPTIMO. Que teniendo en cuenta la mora en los arriendos, mi poderdante se pone en contacto con el arrendatario Sr JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA para pactar formas de pago que pudieran ayudarlo a cancelar la mora y seguir trabajando, dándole estas falsas expectativas, y fechas de pago las cuales incumplió, a tal punto que ya se le hace imposible a mi poderdante ubicarlo.*

*OCTAVO. Ante el desespero de mi poderdante y observando que el negocio sigue funcionando, decide contratar mis servicios profesionales, por tal motivo se le realiza citación para conciliación de alternativas y formas de pago el día dos (02) de septiembre del año 2022 (documento adjunto); citación a la que hizo caso omiso.*

*NOVENO. Cabe resaltar que, para el mes de octubre, en una visita a los locales advertimos que el negocio estaba subarrendado a la señora GLORIA JUSTINA RAMOS ROSSI, con la cual conversamos y llegamos a un acuerdo en el cual ella asumiría un nuevo contrato de arriendo de local comercial, pero que al momento de ella ponerlo en conocimiento del Sr JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, este se opuso de forma tajante, situación Sr Juez que evidencia maniobras dilatorias y falta de voluntad tanto de entrega del inmueble como de pago de los casi 12 meses de cánones adeudados.*

*De igual forma informamos a su señoría que el Local oficina referenciado con antelación, tiene 4 meses abandonado, y hasta el contador de la luz se lo robaron. (adjunto evidencia fotográfica).*

*Como consecuencia de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente de la cláusula penal pactada en el contrato, más los intereses moratorios a los que hubiere lugar por los cánones adeudados acorde a la ley.*

*El arrendador, Señor RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO, me ha otorgado poder especial para entablar la demanda de lanzamiento correspondiente.*

## ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia de fecha 13 de febrero de 2023, el Despacho admitió la demanda y por consiguiente ordenó la notificación a la parte demandada. A su vez, se procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de Inspección Judicial a los inmuebles arrendados objetos de restitución, para sí llegado el caso los inmuebles se encontraran desocupados, se hiciera la respectiva restitución

provisional a la parte demandante, con las salvedades de que trata el numeral 8° del artículo 384 del Código General del Proceso.

## DE LAS PRUEBAS

Documentales:

1. Original del contrato de arrendamiento de fecha 12/10/2021, suscrito por RAUL GERARDO BOTERO CASTAÑO, como arrendador y JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, como arrendatario.
2. Citación por la firma AGUINAGA ABOGADOS&ASOCIADOS al Sr JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA para conciliación de fecha 02/09/2022.
3. Copia de las escrituras públicas de los inmuebles dados en arriendo.
4. Inspección judicial.

No observándole causal de nulidad que invalide lo actuado y como se cuenta con los presupuestos procesales pertinentes, se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, con apoyo en las argumentaciones que a continuación se exponen.

## CONSIDERACIONES

Fundamento legal de la Sentencia Anticipada.

La Sentencia Anticipada, consagrada en el inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, tiene su razón de ser en la economía procesal, la tutela judicial efectiva y la eficacia que debe procurar la labor de administrar justicia, pilares estos de carácter fundamental que irradian la actuación del proceso, que se profesan de manera excepcional, al proferir sentencia, sin la necesidad de agotar todas las etapas que de ordinario deben surtirse para poder arribar al fin último del proceso, esto es, emitir una decisión de fondo, siempre y cuando, se hagan presentes los presupuestos que autoricen proceder en tal sentido.

Los presupuestos para dictar Sentencia Anticipada, son los estatuidos en el artículo 278 del Estatuto Procesal, los cuales son: *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

En el caso en concreto, la parte demandante aporta como pruebas documentales las siguientes: 1. Original del contrato de arrendamiento de fecha 12/10/2021, suscrito por RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO, como arrendador y JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, como arrendatario. 2. Citación por la firma AGUINAGA ABOGADOS&ASOCIADOS al Sr JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA para conciliación de fecha 02/09/2022. 3. Copia de las escrituras públicas de los inmuebles dados en arriendo. Como quiera que con las anteriores pruebas se demuestra que en efecto, el aquí demandado no ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento, se entiende que no hay pruebas por evacuar, por tal

motivo, resulta idóneo para este Despacho judicial hacer aplicación del numeral 2º del inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, y así garantizar el principio de celeridad y economía procesal, que en últimas significa garantizar la tutela judicial efectiva.

Presupuestos procesales.

No se observa impedimento alguno, para proferir sentencia anticipada de conformidad a lo establecido en el numeral 2º del inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, toda vez que la demanda presentada reúne los requisitos legales: es presentada ante un juez competente, y están acreditada la capacidad para ser parte y para comparecer al juicio, tanto por activa como por pasiva; así como las actuaciones procesales que anteceden no tienen vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso (Artículo 132 CGP).

Consideraciones del Despacho Judicial

El arrendamiento está definido en nuestro ordenamiento sustancial civil, como un contrato en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una llamada arrendador, a conceder el goce de una cosa y la otra llamada arrendatario, a pagar como contraprestación un precio determinado llamado renta. (Artículos 1973, 1982 y 2000 del C. C.)

De tales hipótesis normativas se deduce, en consecuencia, que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o renta en el lugar, en la cantidad y en la fecha pactada y la del arrendador, es proporcionar a su contraparte el uso y goce de la cosa en la forma convenida.

En el presente asunto del libelo inicial emerge que la parte demandante celebró un Contrato de arrendamiento de 3 locales comerciales más un local terraza con el señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, respecto de los bienes inmuebles ubicados en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 2-19, y un local oficina ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección Calle 7 Carrera 5ª-4.

Manifestado por la parte actora, en el capítulo de los hechos, que la parte demandada se encuentra en mora de cancelar el canon de arrendamiento desde los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2022, así como también los servicios públicos domiciliarios. Con base en dichas afirmaciones el demandante, a través de apoderado judicial, solicitó declarar judicialmente terminado el contrato, ordenar la entrega de los inmuebles, y, la entrega provisional de los mismos, ya que, los inmuebles se encontraban abandonados y/o desocupados.

Ahora bien, la mora en el pago de la renta, y la violación del contrato celebrado en cuanto a que el arrendatario o el locatario según sea el caso, se dan cuando hay incumplimiento de algunas de las obligaciones a que se ha comprometido en el contrato de arrendamiento, tales como lo fueron: el pago de canon de arrendamiento los días 10 de cada mes, y, el pago de los servicios públicos domiciliarios.

Cuando la causal invocada es la mora, se tiene que esta se presenta cuando los arrendatarios dejan vencer el plazo y no pagan la totalidad de la renta en el plazo convencional o legal.

La mora se define como una conducta contraria a derecho y tiene su expresión general en el incumplimiento a los requisitos de la ley o del contrato al cual se ha suscrito. La mora presupone la exigibilidad de la obligación; si una obligación no es exigible, no puede decirse que opere tal fenómeno. Uno de los efectos más significativos de la mora, es la no liberación del deudor cuando éste no atiende la obligación de pagar, manteniéndose en un estado de incumplimiento que otorga el derecho de exigirse o demandarse el rompimiento del vínculo jurídico.

Significa lo anterior, que llegado el día señalado en el contrato para el pago de la renta, si no se paga, al día siguiente, como así lo ha reiterado la jurisprudencia, puede el arrendador, impetrar la terminación del contrato y por consecuente, solicitar la restitución del bien, por así autorizarlo la normatividad antes aludida. De igual manera, sucede cuando no se ha realizado el pago de los servicios públicos domiciliarios, y, estos estuviesen a cargo del arrendatario(a).

Mediante proveído adiado el día 13 de febrero de 2023, se fijó fecha y hora para llevar a cabo Diligencia de Inspección Judicial, fijándose como tal, el día 10 de marzo de 2023, esto con la finalidad de verificar si los inmuebles se encontraban desocupados y/o abandonados. Llegado dicho día, fue posible corroborar que el aquí demandado no se encontraba en los inmuebles objetos de restitución, y, que los inmuebles se encontraban abandonados, ingresando a los bienes inmuebles en atención a las llaves de repuesto que conserva el demandante; a su vez, se observó que los inmuebles se encontraban desocupados, en regular estado, por lo que se procedió a hacer la entrega provisional de ellos a la parte demandante, conforme a lo reglamentado en el numeral 8° del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, que no podía arrendarlo hasta tanto no se dictará sentencia.

Teniendo en cuenta que los bienes inmuebles arrendados objetos de restitución en este proceso, se encuentran abandonados, es prudente aducir el incumplimiento contractual, sumado además el no pago de cánones de arrendamiento. Lo anterior indica que, de continuar con el trámite normal del proceso, no se estaría garantizando la tutela judicial efectiva de la parte demandante, sino todo lo contrario, se le estaría negando acceder a los principios procesales de celeridad y economía procesal; ahora bien, con los elementos facticos y jurídicos recolectados hasta el momento, se corrobora el incumplimiento contractual de la aquí demandada, por ende, no se encuentra óbice legal que impida dictar sentencia anticipada, conforme a los lineamientos jurídicos establecidos en el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso.

Las anteriores razones constituyen fundamentos suficientes para que el Despacho proceda conforme a derecho, debiendo en consecuencia darse aplicación a la preceptiva contenida en el numeral 3° del artículo 384 del CGP, que ordena al juez dictar sentencia, ordenando la restitución del inmueble, situación que abre paso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, debiéndose en consecuencia declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento (prueba que obra en el expediente), celebrado entre las partes respecto de los inmuebles arriba descritos. Ahora bien, no se encuentra necesario ordenar al aquí demandado, esto es, al señor JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, a realizar la entrega de los ya referidos inmuebles, por cuanto, ya fueron entregados provisionalmente al aquí demandante, el señor RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO, el día 10 de marzo de 2023 conforme a lo establecido en el numeral 8° del artículo 384 del CGP. Así mismo se condenara en costas a la parte demandada, conforme lo ordena el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo como agencias en derecho el 10% del valor total de las pretensiones.

Por último, se aclara que aunque no fue motivo de pretensión, si se enunció en los hechos de la demanda el cobro de una cláusula penal, pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial. Al respecto se tiene que la misma no puede ser objeto de pretensión del proceso de restitución de inmueble arrendado, por lo tanto no se emitirá orden alguna en tal sentido.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MORROA - SUCRE, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre RAÚL GERARDO BOTERO CASTAÑO, como arrendador y JAVIER FRANCISCO DAZA ORTEGA, como arrendatario, con respecto de los bienes inmuebles 3 locales comerciales más un local terraza, ubicados en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección calle 7 carrera 2-19, y un local oficina ubicado en Morroa, Sucre, en la Avenida San Blas en la dirección Calle 7 Carrera 5ª-4, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados y servicios públicos domiciliarios.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada, Tásense conforme al artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo como agencias en derecho el 10% del valor total de las pretensiones.

TERCERO: Cumplido lo anterior ARCHÍVESE el expediente previo las anotaciones de rigor en el aplicativo Justicia Siglo XXI.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



**Hernando Santana Madera**

Juez(a)

Juzgado Municipal - Promiscuo 001 Morroa - 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:

**812b9b7c20d7a97fdc86a3e7cceabf13630e2c85735bb1e5fc05b0520a99891d**

Documento firmado electrónicamente en 16-08-2023

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx>**