



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN PEDRO SUCRE, San Pedro-Sucre, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO: VERBAL SUMARIO-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA

DEMANDADO: CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA

RADICACIÓN: 70-717-40-89-001-2019-00096-00

DECISIÓN: SENTENCIA

Agotado el trámite de rigor, procede el despacho a proferir Sentencia dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por el señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA identificado con la cédula de ciudadanía número 92.185.042, a través de apoderado judicial, en contra de CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.398.976.

1. HECHOS

Se expone en el libelo de la demanda, que el señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA, dio en arrendamiento al señor CARLOS ANDRES MORENO GAMARRA un local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro Sucre, en la Carrera 9 No.19-187, Segundo Piso, identificado con los siguientes linderos: POR EL NORTE: CON MARINA PEREZ Y MIDE 20 METROS; POR EL SUR: JOSEFINA AGUILERA Y MIDE 20 METROS, POR EL ORIENTE CON LA CARRERA 9 Y MIDE 9,20 METROS Y POR EL OCCIDENTE: RAINEIRO NAVARRO Y MIDE 8,30 METROS; cuyo canon de arrendamiento inicialmente fue acordado en la suma QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 550.000.), pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en las oficinas del Arrendador.

Afirma la parte demandante, que el arrendatario incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el día 06 de diciembre de 2018 hasta el día 06 de septiembre de 2019 por valor de \$550.000 cada mes; adeudando la suma total de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.500.000); que el arrendador dejó de pagar las facturas de servicios de luz desde el mes de diciembre de 2018, obligación que estaba a su cargo parcialmente, para lo cual se hizo abonos parciales a la deuda total; y que en varias oportunidades se le ha requerido al Arrendatario, señor CARLOS ANDRES MORENO GAMARRA, para que cancele los cánones en mora y para que entregue el inmueble y este ha sido renuente tanto a lo uno como a lo otro, razón por la que acudió a esta vía judicial.

2. PRETENSIONES

Pretende la parte demandante que en Sentencia se resuelva: i) Dar por terminado el contrato de arrendamiento que sobre el local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro Sucre, en la Carrera 9 No.19-187, Segundo Piso, acordaron los señores ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA en calidad de Arrendador y CARLOS ANDRES MORENO GAMARRA en su condición de Arrendatario, el cual se inició a partir del día 6 del mes de septiembre del año 2017 y el cual se identifica con los siguientes linderos: POR EL NORTE: CON MARINA PEREZ Y MIDE 20 METROS; POR EL SUR: JOSEFINA AGUILERA Y MIDE 20 METROS, POR EL ORIENTE CON LA CARRERA 9 Y MIDE 9,20 METROS Y POR EL OCCIDENTE: RAINEIRO NAVARRO Y MIDE 8,30

Código 707174089001

Carrera 9 No. 18-77 Barrio San Martín, teléfono No. 3007116214

jprmpalsanpedro@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nelly Ortiz P.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

METROS, amparado en la causal de MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO; ii) decretar la restitución del aludido local al señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA, en su calidad de arrendador; iii) Que en caso de no producirse la restitución en el término fijado por su despacho se proceda al lanzamiento del referido local, directamente o por comisionado; iv) que ejercita el derecho de retención sobre los bienes y efectos de comercio, dinero y bienes muebles que se encuentren dentro del local objeto del lanzamiento; y v) Que se condene en costas a la parte demandada.

3. ANTECEDENTES PROCESALES

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 04 de octubre de 2019, entendiéndose notificada al demandado CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA por conducta concluyente desde el día 16 de diciembre de 2019, fecha en la que se aportó el poder otorgado al abogado HECTOR ALEJANDRO CERRA GUZMAN, quien en esa misma fecha contestó la demanda y propuso como excepciones de mérito cobro de lo no debido, inexistencia de la causal invocada y mala fe. Por auto de fecha 25 de marzo de 2021 se prorrogó la competencia.

4. PRUEBAS

La parte demandante aportó como prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA y CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA el día 06 de septiembre de 2017 sobre un local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro-Sucre, en la Carrera 9 No.19-187 Segundo Piso, la declaración extraproceso del señor CARLOS MANUEL HERNANDEZ MARTINEZ de fecha 16 de septiembre de 2019, y la declaración extraproceso del señor MISAEL GUSTAVO MERCADO MERCADO de fecha 16 de septiembre de 2019. Igualmente anexó copia de la Escritura Pública número 10 de fecha 17 de enero de 2013 de la Notaria Única del Municipio de San Pedro-Sucre; copia de la constancia de Inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 347-23977; y copia del recibo de energía eléctrica.

5. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

Los presupuestos procesales de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva; capacidad para ser parte; capacidad procesal; demanda en forma y competencia del Juez en razón a la naturaleza del proceso y al lugar de ubicación del bien cuya restitución se pretende; se encuentran acreditados dentro del presente trámite judicial y no existen objeciones de las partes ni del Despacho al respecto. Tampoco se observa vicio que genere nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

Por lo anterior es procedente, por haberse agotado todas las etapas procesales, dictar Sentencia.

6. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con la situación fáctica planteada, corresponde a este Despacho determinar si es viable 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.

Nelly Ortiz P.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

7. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que defenderá este ente judicial es que debe disponerse 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, toda vez que, del análisis conjunto de las pruebas allegadas a este proceso emerge el cumplimiento de los presupuestos estructurales o axiológicos necesarios para la procedencia de la acción de restitución de inmueble arrendado deprecada.

8. CONSIDERACIONES

8.1. Competencia

De acuerdo a la naturaleza del proceso y por la ubicación del inmueble objeto de este procedimiento, este despacho judicial es competente para su conocimiento conforme a lo establecido en el numeral 1º del artículo 17 y el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso.

8.2. Contrato de arrendamiento de local comercial.

El contrato de arrendamiento de locales comerciales se encuentra reglamentado en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y por remisión expresa del artículo 2º de dicho estatuto, las cuestiones que no se encuentren allí reguladas, se rigen por las normas generales del Código Civil.

El contrato de arrendamiento por ser conmutativo, las partes se obligan recíprocamente, de ahí, que el artículo 1982 del Código Civil señale como obligaciones del arrendador: entregar al arrendatario la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa.

Por su parte, el artículo 1996 Ibídem prevé que son obligaciones de arrendatario: usar la cosa según los términos estipulados en el contrato, pagar el precio o canon convenido y restituirla al fin del arrendamiento.

En el evento específico que el arrendatario incumpla con sus obligaciones, el arrendador puede terminar unilateralmente el contrato tal y como lo contempla el numeral 1º del artículo 518 del Código de Comercio, de manera, que si, por ejemplo, aquel no cancela las rentas y reajustes en los términos estipulados en el contrato, éste bien puede desistir del contrato.

8.3. Caso Concreto

En los folios 6 a 9 del expediente físico, se encuentran la declaración extraproceso del señor CARLOS MANUEL HERNANDEZ MARTINEZ de fecha 16 de septiembre de 2019, y la declaración extraproceso del señor MISAEL GUSTAVO MERCADO MERCADO de fecha 16 de septiembre de 2019, las cuales obran como prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA y CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA el día 06 de septiembre de 2017 sobre un local

Código 707174089001

Carrera 9 No. 18-77 Barrio San Martín, teléfono No. 3007116214

jprmpalsanpedro@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nelly Ortiz P.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

comercial ubicado en el Municipio de San Pedro-Sucre, en la Carrera 9 No.19-187 Segundo Piso, con los siguientes linderos: por el Norte: con Marina Perez y mide 20 metros; por el Sur: Josefina Aguilera y mide 20 metros, por el Oriente con la carrera 9 y mide 9,20 metros y por el Occidente: Raineiro Navarro y mide 8,30 metros. Se pactó como canon de arrendamiento inicialmente la suma QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 550.000.) mensuales, pagaderos en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en las oficinas del Arrendador. Lo anterior, prueba la relación contractual y las obligaciones emanadas de éste, siendo una de ellas la de sufragar el arrendatario, el canon de arrendamiento como retribución del goce del inmueble dado en renta.

La parte demandante manifestó que el demandado no canceló el canon desde el día 06 de diciembre de 2018 hasta el día 06 de septiembre de 2019 por valor de \$550.000 cada mes; adeudando la suma total de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.500.000) por concepto de arriendo, cuestión que motivó al demandante a instaurar la presente demanda.

Frente a esa afirmación, CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA, por conducto de su apoderado, precisó que el incumplimiento del contrato se debe a la mala fe del arrendador, en consecuencia, propuso excepciones de mérito.

Sin embargo, tales alegaciones y medios exceptivos no podrán tenerse en cuenta, pues conforme al inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso el demandado no puede ser escuchado, toda vez que no demostró haber cancelado las sumas que según el demandante adeuda, ni haber pagado los tres últimos cánones de arrendamiento, y mucho menos, probó el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el proceso.

El numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: (...)

(...)4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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, este 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 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 hiciera dejará de ser

Código 707174089001

Carrera 9 No. 18-77 Barrio San Martín, teléfono No. 3007116214

jprmpalsanpedro@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nelly Ortiz P.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.” (Negrita y subrayado fuera del texto).

Luego, ateniendo lo contemplado en el numeral 3º del artículo Ibídem, que prevé que cuando no existe oposición se dictará sentencia ordenando la restitución, el juzgado accederá a las pretensiones de la demanda, habida cuenta que, se reitera, el demandado no puede ser oído porque no cumplió con la carga de acreditar que pagó los cánones que según el demandante debe, o en su defecto, aportar al proceso los recibos de pago correspondientes a los últimos tres meses, como tampoco consignó los cánones de arrendamiento causados desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha actual.

Así las cosas, se declarará judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA y CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA el día 06 de septiembre de 2017 sobre un local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro-Sucre, en la Carrera 9 No.19-187 Segundo Piso, con los siguientes linderos: por el Norte: con Marina Pérez y mide 20 metros; por el Sur: Josefina Aguilera y mide 20 metros, por el Oriente con la carrera 9 y mide 9,20 metros y por el Occidente: Raineiro Navarro y mide 8,30 metros; por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento generados desde el día 06 de diciembre de 2018 hasta el día 06 de septiembre de 2019 por valor de \$550.000 cada mes; adeudando la suma total de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.500.000).

Como consecuencia de lo anterior, se ordenará al demandado a restituir al señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble a que se refiere el contrato de arrendamiento acreditado con la demanda, y en el evento que el demandado no haga entrega voluntaria del inmueble, el juzgado comisionará a la autoridad competente para lo respectivo.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

También se condenará en costas a la parte vencida en juicio, conforme a lo establecido en el numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso que se tasarán por secretaría; y se procederá a fijar las agencias en derecho a favor de la parte demandante, tal como lo establece el Acuerdo número PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Finalmente, teniendo en cuenta que CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA confirió poder al abogado HECTOR ALEJANDRO CERRA GUZMAN, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.140.825.701 y portador de la tarjeta profesional número 226.742 del Consejo Superior de la Judicatura, para que la represente dentro del proceso, se le reconocerá personería en los términos del poder otorgado. Ahora bien, a en el expediente físico se observa memorial de fecha 30 de enero de 2020 suscrito por el apoderado en el cual manifiesta que renuncia irrevocablemente al poder que le fue conferido, sin embargo, este despacho advierte que no es viable tramitar la renuncia presentada toda vez que no se aportó constancia de la comunicación enviada al poderdante en tal sentido, tal como lo exige el inciso 4 del artículo 76 del Código General del Proceso.

9. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PEDRO-SUCRE, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA identificado con la cédula de ciudadanía número 92.185.042, como arrendador; y CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.398.976, como arrendatario; sobre un local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro-Sucre, en la Carrera 9 No.19-187 Segundo Piso, con los siguientes linderos: por el Norte: con Marina Pérez y mide 20 metros; por el Sur: Josefina Aguilera y mide 20 metros, por el Oriente con la carrera 9 y mide 9,20 metros y por el Occidente: Raineiro Navarro y mide 8,30 metros, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento generados desde el día 06 de diciembre de 2018 hasta el día 06 de septiembre de 2019 por valor de \$550.000 cada mes; adeudando la suma total de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.500.000), y los que se han seguido causando hasta la fecha, por las razones expuestas en la parte de motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: ORDÉNESE a CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.398.976, RESTITUIR a favor del señor ALIRIO MANUEL NARVÁEZ ESPELETA identificado con la cédula de ciudadanía número 92.185.042, el local comercial ubicado en el Municipio de San Pedro-Sucre, en la Carrera 9 No.19-187 Segundo Piso, con los siguientes linderos: por el Norte: con Marina Perez y mide 20 metros; por el Sur: Josefina Aguilera y mide 20 metros, por el Oriente con la carrera 9 y mide 9,20 metros y por el Occidente: Raineiro Navarro y mide 8,30 metros, el cual deberá ser entregado en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Promiscuo Municipal
San Pedro -Sucre

TERCERO: COMISIONESE al Alcalde Municipal de San Pedro- Sucre para que realice la respectiva diligencia de restitución y/o entrega, en el evento que el demandado no entregue voluntariamente al demandante el bien inmueble dentro del plazo citado en el ordinal anterior, de conformidad con lo estipulado en el inciso tres del artículo 38 del Código General del Proceso¹. Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENASE en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense.

QUINTO: FÍJESE las agencias en derecho a cargo de la parte demandada en la suma de DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 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.

SEXTO: RECONÓZCASE personería jurídica al abogado HECTOR ALEJANDRO CERRA GUZMAN, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.140.825.701 y portador de la tarjeta profesional número 226.742 del Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe como apoderado judicial del señor CARLOS ANDRÉS MORENO GAMARRA, en los términos y para los fines del poder conferido.

SÉPTIMO: ABSTENERSE de tramitar la renuncia al poder presentada por el abogado HECTOR ALEJANDRO CERRA GUZMAN, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

OCTAVO: En su oportunidad, ARCHÍVESE el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


NELLY MELISA ORTIZ POLANCO
JUEZA

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."