



<b>Radicado</b> No 940014089002 2021-00009 00
<b>Proceso declarativo</b> verbal de restitución de inmueble de local comercial arrendado en procedimiento verbal sumario
<b>Demandante:</b> Adriana Páez Traslaviña / Marco Tulio Velázquez Rivero
<b>Apoderado</b> parte demandante: Dra. Paola Andrea Ortiz Páez.
<b>Demandado:</b> Jesús Antonio Zamora Hinstroza, identificado con cedula No. 16.514.166

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE INIRIDA GUAINIA.**

**Inírida, Guainía, diez (10) de marzo dos mil veintidós (2022)**

**ASUNTO A TRATAR**

La señora Adriana Páez Traslaviña, identificada con cedula No 1.013.598.161 mediante apoderada, Dra. Paola Andrea Ortiz Páez., presenta demanda de restitución de inmueble local comercial arrendado, ubicado en la carrera 6 No. 16 -54 Barrio Centro donde funciona una discoteca.

Manifiesta que el contrato de arrendamiento se celebró a término fijo a un año, desde 01 de agosto de 2019, al 1 de agosto de 2020, obligándose a pagar un canon de arrendamiento mensual de dos millones quinientos mil pesos (2.500.000) moneda legal pago que debían efectuar anticipadamente en forma mensual y a partir del 5 de agosto de 2019.

Indica que dentro del contrato se acordó que el canon se incrementaría de manera anual en un 3%, lo cual manifiesta no fue cumplido por el arrendatario.

Que el señor Jesús Antonio Zamora Hinstroza ha incumplido sistemáticamente con la obligación de pagar el canon de arrendamiento, durante el año 2020, desde el mes de marzo a agosto no realizó pagos y el mes de septiembre hasta diciembre del 2020, pagaron cada mes la suma de dos millones de pesos (\$2000.000.00), además, que el arrendatario debía realizar el pago de servicios públicos que genere el inmueble, que también ha incumplido sistemáticamente este pago de servicio de acueducto y alcantarillado tal como lo ha reflejado la factura No 554576 del periodo facturado diciembre de 2020, el cual aporta por la suma de tres millones novecientos treinta mil ciento cincuenta pesos (\$3.930.150.00). Aunado a lo anterior, indica que a la arrendadora le asiste preocupación sobre la destinación que se viene dando al inmueble sobre el uso ilícito que se está dando por parte del arrendatario, según se escucha comentarios en el sector.

Finaliza indicando que de acuerdo a la naturaleza del contrato de arrendamiento el señor JESÚS ANTONIO ZAMORA HINESTROZA, renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora de conformidad el artículo 424 Numeral 2 del C.P.C., de manera que incurrió en ella por el solo retardo en el pago.

Como pretensiones solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, ubicado en el barrio centro carrera 6 No 16 -54, celebrado el día 01 de agosto de 2019, entre Adriana Páez Traslaviña en calidad arrendadora y el señor JESUS ANTONIO ZAMORA HINESTROZA, como arrendatario, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir de los meses marzo hasta agosto del 2020 y el pago de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y que el incumplimiento persiste de las obligaciones pecuniarias.



Igualmente, que se condene al demandado a la restitución del inmueble ubicado en el barrio centro carrera 6 No 16 -54, y que no se escuche durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, así como la demostración de pago de los servicios públicos del inmueble, causados conforme al artículo 37 de la ley 820 de 2003; y se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado de conformidad con el artículo 308 del cgp.

Como petición especial, y conforme al artículo 36 de la ley 820 de 2003, solicita se practique diligencia de inspección judicial al inmueble con el fin de verificar el estado en que se encuentra y en consecuencia se decrete la restitución provisional.

Solicita de decreten medidas cautelares de conformidad a lo previsto en el artículo 384 numeral 7 del C.G.P.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

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 del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82,384 y ss del CGP. La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, en la que se reduce a tres puntos:

- 1º. Usar la cosa según los términos del contrato;
- 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregar al arrendador al vencimiento del contrato.
- 3º. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencia es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, en el caso no se propuso ningún tipo de excepción, y se allegaron recibos de pago los cuales se comprueban la falta de pago, pues no son continuos mes a mes y el valor pagado no equivale lo acordado en el contrato como canon.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado". Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes -arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte -arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.



## ACTUACIONES DEL DESPACHO

Mediante auto de fecha febrero 22 de 2021, se admitió la presente demanda Declarativa de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurada por la señora ADRIANA PAEZ TRASLAVIÑA, identificada con la C.C. No. 1.013.598.161, quien actúa a través de apoderado judicial, Dra. Paola Andrea Ortíz Páez, siendo el demandado JESUS ANTONIO ZAMORA HINESTROZA, identificado con la C.C. No. 16.514.166, tramitándose por el Procedimiento Declarativo Verbal Sumario, de conformidad con el artículo 390, numeral 9 y el artículo 384 y demás normas concordantes del C.G.P. Se ordenó correr traslado de la demanda y sus anexos, por el **termino de diez (10) días**, de acuerdo al inciso 4 del artículo 384 ibidem. Así mismo se ordenó notificar el auto admisorio, conforme lo dispone el decreto legislativo 806 de 2020 y con observancia en los artículos 384, 290, 291, 292 y s.s. del C.G.P.

La apoderada de la parte demandante previa autorización del Despacho por auto de fecha 20 de abril de 2021, notifico vía email al demandado al correo [jesusantoniozamora@hotmail.com](mailto:jesusantoniozamora@hotmail.com) mediante la plataforma TECHNOKEY, aportando acta de envío y entrega de correo de fecha 2021-04-22 8:46, con acuse de recibido.

Posteriormente y mediante auto de fecha octubre 19 de 2021, una vez, se permitieron las diligencias fuera de los despachos judiciales se fijó fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial al inmueble arrendado local comercial- con la matrícula inmobiliaria No 500-41070, lo cual fue evacuado de conformidad al numeral 8 artículo 384 ibidem, sin oposición alguna.

El día 30 de noviembre de 2021, el señor Wilson Vera Rodríguez, quien atendió la diligencia de Inspección Judicial del inmueble arrendado el pasado 26 de noviembre de 2021, allegó depósitos de arrendamiento, así:

depósito de arrendamiento Numero	Valor	Mes y año	Diferencia adeudada a los cánones
No. 2823736	\$2.000.000.00	25 febrero de 2021	\$500.000
No. 25266110	\$2.000.000.00	01 febrero 2021	\$500.000
No. 2823737	\$2.000.000.00	Marzo/2021	\$500.000
No: 2823738	\$2.000.000.00	Abril/2021	\$500.000
No 29293985	\$2.000.000.00	Junio/2021	\$500.000
No. 2823748	\$2.000.000.00	Agosto/2021	\$500.000
No. 2823749	\$2.000.000.00	Septiembre/2021	\$500.000
			\$3.500.000

## PROBLEMA JURÍDICO

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por la apoderada de la demandante, está llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien inmueble arrendado y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

A la luz de lo manifestado por el demandante, aduce que no se le ha cancelado el canon de arrendamiento de los meses de **marzo a agosto de 2020 y septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020**, además de adeudar la suma de \$3.930.150 en servicio de acueducto y alcantarillado lo cual se refleja en la factura No 554576, del inmueble ubicado en la cra 6 No 16-54 del barrio Centro, por tanto, solicita la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales.



## CONSIDERACIONES

Con fundamento en los hechos que son soporte de las pretensiones y de las demás probanzas allegadas al proceso, vemos que se está en presencia de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, cuyo trámite procesal está sujeto a las normas que regula el artículo 384 del C.G.P.

En primer lugar, valga decir que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, consensual y oneroso, que surge del mero acuerdo entre las partes, con obligaciones y beneficios recíprocos; esa consensualidad, aun cuando significa la no convergencia de elementos formales ad sustanciam actus, si exige como mínimo para predicar su existencia, la confluencia de determinados elementos contractuales, los cuales son: los sujetos (arrendadora-arrendatarios), el objeto (cosa sobre la cual recae el contrato) y el canon (precio pagadero como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato).

Si bien la ley mercantil no se refiere de manera extensa a los contratos de arrendamiento que recae sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del código de comercio, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, lo que hace analizar cada caso en concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

Sea el momento oportuno dentro de este pronunciamiento, el remitirnos a la sentencia C-670 del 13 de Julio de 2004, de la Corte Constitucional en donde contiene ciertos parámetros a seguir dentro de un proceso de Restitución de inmueble arrendado a la luz de la Ley 820 de 2003. **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. Destinados locales comerciales.**

Como se puede observar, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles, de la cual se dará cuenta en el anexo del presente escrito. Situación que puede entenderse como la causa de los cada vez más frecuentes y complejos conflictos que se presentan en la dinámica cotidiana de la relación contractual, que vincula al arrendador con el arrendatario. Teniendo en cuenta los antecedentes normativos esbozados, concluimos entonces que el contrato de arrendamiento de locales comerciales encuentra

“El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto a las mismas reglas generales contenida en el código civil, pero el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante. La legislación colombiana protege especialmente al comerciante o empresario frente al arrendador, para lo cual se introducen figuras como el derecho de renovación en favor del arrendatario.

De acuerdo a la norma, el contrato de arrendamiento puede ser renovado o prorrogado por acuerdo de las partes, pero una vez el arrendatario lleve 2 años o más, el arrendatario tiene derecho a que le sea renovado, excepto si se dan los siguientes casos, para el caso en concreto el numeral 1 :

1. **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.**
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación



De otro lado, el **Artículo 38 de la Ley 820 de 2003**, “*en ningún caso, las sentencias proferidas en procesos de restitución de inmueble arrendado serán consultadas.*”

Al respecto, la reiterada jurisprudencia y la doctrina ha manifestado lo siguiente:  
“*Adicionalmente, no se puede seguir dudando del buen criterio con que los jueces toman las decisiones, las cuales en su gran mayoría son ratificadas cuando es resuelta la consulta, sin dejar de lado que la consulta es uno de los factores que más ha contribuido a la congestión de nuestros tribunales.*”

*Es importante señalar además el Artículo 39 ibídem que trata sobre el Trámite preferente y única instancia.” Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela ...(...).*

**...Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia...**

Ahora bien, el **artículo 22 de la Ley 820 de 2003** consagra las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato como son, entre otras, *la no cancelación por parte del arrendatario de las **rentas y reajustes** dentro del término estipulado en el contrato, el impago de **los servicios públicos** que cause la desconexión o pérdida del servicio*, el subarriendo total o parcial del inmueble, la incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos y la violación de normas del reglamento de propiedad horizontal.

Dentro de este conjunto de causales para dar por terminado unilateralmente el contrato, por parte del arrendador, el legislador consideró que cuando aquélla fuese exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitaría en única instancia.

Así las cosas, aparece plenamente probada la existencia de un contrato escrito de arrendamiento sobre el bien inmueble (local comercial) del cual la aquí demandante ostenta la calidad de arrendadora y el demandado el arrendatario y deudores solidarios, pues fue una situación que ni siquiera fue controvertida dentro del término del traslado de la demanda.

Se tiene la citación de notificación al demandado la que fue correctamente realizada como ya se expuso a través de la plataforma Tecnokey y en cumplimiento al decreto 806 de 2020, así mismo se realizó inspección judicial el día 26 de noviembre de 2021 al local y de conformidad a los artículos 238 y 384 numeral 8 del CGP, la cual, si bien el demandado, no atendió la diligencia, fue enterado por el administrador del local comercial señor WILSON VERA RODRIGUEZ Y ALDEMAR HINESTROZA ZAMORA, hermano del demandado; después de notificarse personalmente del proceso de restitución de inmueble el señor demandado, allegó por medio del señor WILSON VERA RODRIGUEZ, recibos de depósitos de arrendamiento como ya se expuso, pero no presentó recursos, excepciones o contestación a la demanda, por lo que el término del traslado venció en oportunidad para tal efecto.

Respecto de la causal aducida por la parte demandante para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se desprende que efectivamente el demandado está en mora, al verificarse dentro del proceso, que el demandado- arrendatario señor **JESUS ANTONIO ZAMORA HINESTROZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.514.166, ha pagado algunos cánones de arrendamiento por consignaciones por



deposito judicial a través del banco agrario de Colombia al señor MARCO TULIO VELASQUEZ RIVERO cesionario -arrendador, las cuales se observan, no de manera mensual y además incompletas, siendo el valor del canon de arrendamiento pactado de \$2.500.000, y se observa en los depósitos o colillas de pago allegadas al proceso por un valor de dos millones de pesos (2.000.000) incurriendo por tanto, en mora en el pago del canon de arrendamiento. De otro lado, se tiene, igualmente el incumplimiento del pago en servicio de acueducto y alcantarillado, correspondiente a la suma de \$3.930.150 lo cual se refleja en la factura No 554576, del inmueble ubicado en la Carrera 6 No 16-54 del barrio Centro, por tanto, solicita la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales. Por lo cual las pretensiones de la parte actora están llamadas a prosperar, de ser el caso se ordenara la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado de conformidad con el artículo 308 del cgp.

Teniendo la anterior claridad, y dado que la parte demandada no propuso ningún medio exceptivo tendiente a atacar las pretensiones de la demanda, diferente fue que allego unos recibos de pago que como ya se expusieron no suplen en su totalidad el pago adeudado, habrá de darse aplicación a lo contemplado en el numeral 3º. del Artículo 384 del C.G.P., esto es, proceder a emitir la sentencia ordenando la restitución del bien.

En consecuencia, el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Inírida, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado /DAR POR TERMINADO UNILATERALMENTE el contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito por ADRIANA PAEZ TRASLAVIÑA arrendadora, quien posteriormente cedió los derechos litigiosos en contrato de arrendamiento y dentro del proceso, al señor **Marco Tulio Velázquez Rivero** y el arrendatario señor **Jesús Antonio Zamora Hinestroza**, respecto al bien inmueble objeto del contrato suscrito el 01 de agosto de 2019 y ubicado en la carrera 6 No16-54 el Barrio centro , en la ciudad de Inírida.

**SEGUNDO: ORDENAR** al demandado el pago de los cánones adeudados correspondientes a los meses de **marzo a agosto de 2020** y de **septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020**, así como los cánones dejados de percibir hasta la entrega efectiva y real del bien, conforme al aumento anual pactado en 3%, el cual opera solo a partir del mes de agosto de 2020. Aunado a lo anterior, la suma de \$ 3.500.000.00 suma que se obtuvo en razón a que se probó (ver-depósitos de arrendamiento fol. 27-32) que en los meses de **febrero, marzo, abril, junio, julio, agosto y octubre de 2021**, el arrendador solo pago como canon mensual la suma de \$2.000.000.00, adeudando la suma de quinientos mil pesos(\$500.000) de cada mes, sumando el incremento del 3% para un total de \$3.450.000, además de la suma de \$3.930.150, correspondientes a servicio de acueducto y alcantarillado, lo cual se refleja en la factura No. 554576.

**TERCERO: RESTITUIR** el bien inmueble dentro de un término de quince (15). Si no se realizare tal entrega voluntaria por parte del arrendatario, procédase a comisionar a la alcaldía de Inírida/ Inspección de Policía para el correspondiente lanzamiento.

**CUARTO:** Esta decisión no será consultada, según la parte motiva.



**QUINTO:** Una vez ejecutoriada esta providencia, el demandante tendrá un término de 30 días para que presente la correspondiente acción ejecutiva con base en esta decisión.

**SEXTO:** Condenar en costas al demandado, conforme Acuerdo No. PSAA16-de 2016, en la suma de un millón pesos (\$ 1000. 000.00) mcte

**SEPTIMO:** Contra esta sentencia no procede recurso de Apelación por ser de única instancia, conforme a la cuantía y lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley 820 de 2003.

**OCTAVO:** Una vez realizada la liquidación de costas y finiquitado el término legal correspondiente sin habersé interpuesto la acción ejecutiva, archívese el proceso.

Contra la presente decisión no procede recurso de conformidad con lo preceptuado en los artículos 384 y 390 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR HERNRY GOMEZ MUNETON**  
 Juez

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL  
 INIRIDA - GUAINIA  
 NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica por ESTADO No 17

17 MAR 2022  
 Glenda M. Castillo  
 Secretaria  
 C.C. 25.284 77  
 SECRETARIO