



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
PROCESO: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: RICARDO LEÓN ARANGO DÍAZ C.C. 7'397.282
DEMANDADOS: FLOR MARINA FLÓREZ MOLINA C.C. 24'708.399
LUIS ENRIQUE NÚÑEZ ORELLANO C.C. 5'794.974
RADICADO: 20001-4003-007-2020-00519-00.

Valledupar, Veintinueve (29) de septiembre de 2023.

Procede el despacho en esta oportunidad, a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de esta demanda.

ANTECEDENTES

Correspondió por reparto ordinario del 06 de octubre de 2020, la presente demanda Verbal de Restitución de Inmueble arrendado presentada por RICARDO LEÓN ARANGO DÍAZ C.C. 7'397.282 en contra de FLOR MARINA FLÓREZ MOLINA C.C. 24'708.399 y LUIS ENRIQUE NÚÑEZ ORELLANO C.C. 5'794.974.

HECHOS

En síntesis, relatan los hechos de la demanda que El día seis (06) del mes abril del año 2005, el señor RICARDO LEON ARANGO DIAZ, celebró contrato de arriendo de un local de comercial en la clase restaurante y refresquería y con los señores FLOR MARINA FLORES MOLINA Y LUIS ENRIQUENUÑEZ ORELLANO,, este último en calidad de coarrendatario solidario, el bien inmueble se encuentra ubicado según nomenclatura actual en la Calle 17 N^o 6-26, Barrio Centro de esta ciudad, delimitado con los siguiente linderos, **NORTE**; Con extensión de 9,50 metros, pared en medio, predio que es o fué de Elobia Picassa **SUR**; Con extensión de 9,00 metros en medio con via publica calle 17 con predio de Delfina T de Maestre **ESTE**; Con extensión de 28,00 metro, pared en medio limita con predio de Cristóbal Ramirez y por el **OESTE**, En 28,00 metros, pared en medio, con prendió que fue de Dolerlia Oñate de Aramendiz

Que las partes acordaron fijar como canon de arrendamiento mensual, la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000.) ML/CTE., y que hoy debido a los reajustes realizados por el incremento anual del IPC, y de acuerdo de voluntades de las partes, el presente canon de arriendo se encuentra establecido en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS(\$1.540.000) MIJCTE, los cuales; acordaron que los pagos de los cánones de arriendo, deben ser cancelados de manera anticipada y de forma consecutivas dentro del ocho (8) al dieciocho (18) de cada mes, en la siguiente dirección: Calle 17 N^o 6-26., Barrio Centro de esta ciudad.

Que el término de duración del contrato se fijó tres (03) meses, ósea tres doceavos (3/12) de un año y que se podría prorrogar por voluntad de las partes, tal y como ocurrió en este caso, Y posterior a ellos se corrigió el numeral 19 del contrato inicial y quedó defino que el término de duración del presente contrato es de seis (6) meses o la mitad (1/2) de un año, y a la fecha demandados incumplieron con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos en este contrato. En efecto los arrendatarios adeudan a mi poderdante los cánones correspondientes a los meses de: Enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre del año 2020. Total, meses adeudados nueve (9) mese. Los cuales adeuda la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA ML PESOS 13.860.000 m/cte correspondientes a nueve (9) meses de canon de arriendo; lo anterior, Hasta el monto de la presentación de esta demanda.

PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores supuestos fácticos la demandante pretende que:

Se Declarar judicialmente la existencia del contrato de arriendo suscrito entre las partes.

Se declarar judicialmente terminado el contrato de arriendo suscrito entre las partes, el día seis (06) del mes abril del año 2005, Entre los señores RICARDO LEON ARANGO DIAZ., ésta en calidad de arrendador y los señores FLOR MARINA FLOREZ MOLINA y LUIS ENQRRIQUE NÚÑEZ ORELLANO, estos en calidad de arrendataria y coarrendatario solidario respectivamente por FALTA DE PAGO EN LOS CÁNONES DE ARRIENDO MENSUALES de la renta convenida, respecto del periodo comprendido entre los meses, que se describen a continuación. Enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio, agosto, septiembre del año 2020: Total meses adeudados nueve (91 meses), Los cuales adeuda la suma de TRECE MILLONES ochocientos sesenta mil



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PESOS (313.860.000.) MUCTE, correspondientes a de nueve (9) meses de canon de arriendo; lo anterior, Hasta el monto de la presentación de esta demanda.

El predio es el siguiente: un local comercial para restaurante y refresquería, preparación de comidas rápidas, ubicado según nomenclatura actual así: Calle 17 N°6-26, Barrio Centro de esta ciudad, el mencionado predio se encuentra delimitada por los siguiente linderos, **NORTE**; Con extensión de 9,50 metros, pared en medio, predio que es o fué de Elobia Picassa **SUR**; Con extensión de 9.00 metros en medio con vía publica calle 17 con predio de Delfina T de Maestre **ESTE**; Con extensión de 28,00 metro, pared en medio limita con predio de Cristóbal Ramirez y por **el OESTE**; En 28,00 metros, pared en medio, con prendió que fue de Dolerlia Oñate de Aramendiz. El área y los linderos perimetrales del local comercial, objeto de este contrato están evidentemente establecidos ya que el terreno está comprendido dentro de muros y paredes de material de ladrillos y cemento y al "SUR" por la vía pública Calle 17 tal como lo conoce suficientemente la Arrendataria.

Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la restitución desocupación y entrega material del bien antes relacionado a su propietaria hoy el demandante.

Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto de fecha 1 de diciembre de 2020, se admitió la demanda por los motivos expuestos en la presenta providencia.

Posteriormente mediante auto de fecha 25 de enero de 2021 se ordeno requerir a la parte demandante, para que, dentro de los 5 días siguientes a la notificación del presente auto, allegue con destino a este despacho, prueba de haber prestado caución conforme lo ordena el Numeral 7 del Artículo 384 del C.G.P, incluyendo también como asegurado, al demandado Luis Enrique Núñez Orellano.

El 24 de junio de 2021., se decretó el embargo y posterior secuestro del bien inmueble, de propiedad de LUIS ENRIQUE NÚÑEZ ORELLANO, identificado con C.C. 5'794.974, distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 190-57670 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar, de conformidad con lo argumentado en la parte motiva de este auto.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Cabe predicar sobre el punto que estos se cumplen a cabalidad, como quiera que el libelo introductorio satisface las condiciones formales que le son propias, los extremos litigiosos ostentan capacidad para ser parte, así como la competencia, dada los factores que la delimitan, corresponden a este despacho para conocer del asunto.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Sobre este punto no existe reparo alguno pues los sujetos procesales gozan de tal legitimidad para ocupar su posición de demandante-arrendador, y demandados-arrendatarios, lo que se desprende del documento aportado al proceso, contrato de arrendamiento, él cual no fue tachado, ni redargüido de falso, pues no hubo oposición por parte del demandado.

PROBLEMA JURÍDICO

En el presente asunto se deberá determinar si la pretensión elevada por RICARDO LEÓN ARANGO DÍAZ C.C. 7'397.282, esta llamada a prosperar, de cara a la configuración de la causal invocada para solicitar la restitución del bien inmueble destinado a local comercial y como consecuencia de ello, si la parte demandada está obligada a restituir el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

1.1. DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El artículo 1602 del C.C. dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, esto impone una cierta y determinada conducta futura de los contratantes obligándolos a cumplir no sólo lo convenido, sino todas las cosas que emanen de la naturaleza de la obligación y también aquellos que por ley pertenecen a ellos.

A su vez es preciso traer a colación lo previsto en el artículo 518 del C.de Co que prevé: El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 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, y
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Por consiguiente, arrendador como arrendatario toman y asumen cargas recíprocas, el primero debe entregar el inmueble objeto del contrato y el segundo, está urgido del pago, dentro de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier violación a lo pactado lo coloca en situación de incumplimiento del contrato, y le permite al arrendador reclamar judicialmente la terminación del contrato. -

En este asunto el demandante aduce como causal para que se declare la terminación del contrato, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes correspondientes a los meses de: **Enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre del año 2020. Total, meses adeudados nueve (9) mese, Los cuales adeuda la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA ML PESOS 13.860.000 m/cte correspondientes a nueve (9) meses de canon de arriendo**, con el reajuste anual pactado, y en virtud de lo anterior al incurrir en mora deviene la declaratoria de terminación del contrato.

En lo que concierne a la Mora, “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”¹.

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”².

La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha precisado “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”³.

VALORACIÓN PROBATORIA

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Al examinar el expediente, advierte el despacho que se encuentra suficientemente probada la existencia del

¹ Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

² Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

³Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI)



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

contrato de arrendamiento, con los documentos anexados con la demanda, entre ellos el contrato suscrito entre los demandados y el demandante, que milita a folio 19 a 21 del expediente físico y a folio 01 del expediente digital, como anexo de la demanda.

Se inserta copia del contrato establecido por las partes.

LC - 2823299



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Valledupar seis (6) de Abril de 2005

ARRENDADOR (ES):
 Nombre e identificación: RICARDO LEON ARANGO DIAZ C C 7.397.282 de Barranquilla

ARRENDATARIO (S):
 Nombre e identificación: Flor Marina Flores Molina C C 24.708.399 La Dorada (Caldas)

Dirección del inmueble: calle 17 N° 6 -26 Barrio Centro en Valledupar (Cesar)

Precio o canon: OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$800.000,00)

Fecha de pago: desde el día 8 al 18 de cada mes

Sitio y lugar de pago: en la calle 17 N° 6-26 de Valledupar Departamento Cesar

Término de duración del contrato: tres (3) meses o tres docenas (3/12) de un año

Fecha de iniciación del contrato: Día: ocho (08) Mes: A b r i l Año: DOS MIL CINCO (2005) Fecha de terminación del contrato: Día: ocho (08) Mes: J U L I O Año: DOS MIL CINCO (2005)

El inmueble tiene los servicios de: energía eléctrica - acueducto alcantarillado, aseo, gas natural

cuyo pago corresponde a: La Arrendataria, señora Flor Marina Flores Molina

o en su defecto al corresponsario solidario Luis Enrique Nuñez Orellana

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del (los) inmueble (s) cuyos linderos se determinan en la cláusula décima octava. SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y FORMA: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a EL (los) ARRENDADOR (ES) el canon acordado dentro de los primeros DIEZ (10) días de cada periodo contractual, a EL (los) ARRENDADOR (ES) a su orden. El canon se aumentará anualmente en un DIEZ (10) por ciento (10 %). Si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el Banco para su pago. TERCERA.- DESTINACION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n) a utilizar el (los) inmueble (s) objeto de este contrato como local comercial para explotación de un establecimiento de comercio en la clase restaurante y refresquería, preparación de comidas rápidas. Podrá La Arrendataria subarrendar el cincuenta por ciento del área, y se obliga a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. CUARTA.- SUBARRENDAMIENTO Y CESION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) ni subarrendar totalmente el (los) inmueble (s), ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita DEL ARRENDADOR (ES). QUINTA.- MEJORAS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) sin la autorización previa, expresa y escrita DEL ARRENDADOR (ES) hacerle mejoras al (los) inmueble (s). En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad DEL ARRENDADOR. SEXTA.- REPARACIONES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a efectuar las reparaciones locativas y aparatos que se causen por hechos de él o de sus dependientes. Serán de cargo de DEL (LOS) ARRENDADOR (ES) las reparaciones necesarias a el (los) inmueble (s). SEPTIMA.- INSPECCION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) permitirá (n) las vistas que en cualquier tiempo EL (LOS) ARRENDADOR (ES) o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. OCTAVA.- SEGUROS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local, si la tasa se modifica por causa de la destinación dada a el (los) inmueble (s). NOVENA.- RESERVACION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el (los) inmueble (s) a EL (los) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios conexos totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso EL (LOS) ARRENDADOR (ES) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones u accesorias que hayan directamente contratados por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) o, salvo pacto expreso entre las partes. DECIMA.- ENTREGA: EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) a entregar a EL (los) ARRENDATARIO (S) el (los) inmueble (s) el día ocho (08) del mes de Abril (08) del mes A b r i l del año dos mil cinco (2005),

junto con los elementos que lo integran en buen estado de conservación, los que se detallan en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. DECIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO: EL incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte DEL (LOS) ARRENDATARIO (S), dará derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para solicitar el cumplimiento del contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los reparos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S) DECIMA SEGUNDA.- CLAUDISIA PENAL: EL incumplimiento por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato, lo (n) convertirá (n) deudor (s) de la otra parte por la suma de valor equivalente a seis (6) (06) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin perjuicio del cobro de la restitución de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. DECIMA TERCERA.- TERMINACION Y PROMERGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. **DECIMA CUARTA.- IMPUESTOS Y DERECHOS:** Los impuestos que cause el presente documento según de cargo de **también inventario, anexos y el contrato estimados en \$70.000,00 serán pagados al 50% cada contratante.**

DECIMA QUINTA.- COARRENDATARIOS: Para garantizar a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) el cumplimiento de sus obligaciones, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) tienen como coarrendatario fidei **Luis Enrique Muñoz Orellana mayor de edad mayor y vecino de Valledupar- Cesar** , identificado con **C.C 5.794.974 de Zapatoaca** mayor y vecino de **Valledupar- Cesar** , quien lesi declaró (n) que se obliga (n) **identificado con** , **identificado con** , quien lesi declaró (n) que se obliga (n) solidariamente con EL (LOS) ARRENDATARIO (S) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste losi. **DECIMA SEXTA.-** El (LOS) ARRENDATARIO (S) faculta (n) expresamente a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. **DECIMA SEPTIMA.-** En caso de mora en el pago de el canon de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y la indemnización de perjuicios, bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato. **DECIMA OCTAVA.- LINDEROS DEL INMUEBLE: NOROCCIDENTE: con extensión de 9,50 metros, pared en medio, predio que es o fue de Elobia Picasa ; S U R : con extensión de 9,00 metros en medio vía pública calle 17 con predio de Delfi- - pa T. de Maestro ; E S T E : con extensión de 20,00 metros , pared en medio, Limita con predio de Cristóbal Ramirez y por el ORSTE : en 20,00 metros ,pared en medio, con predio que es o fue de Dolerlia Oñate de Arzendis .**

El área y los linderos perimetrales del local comercial ,objeto de éste contra to están evidentemente establecidos ya que el terreno está comprendido dentro de muros y paredes de material de ladrillos y cemento y al " S U R " por la vía pública Calle 17 tal como lo conoce suficientemente La Arrendataria .

DECIMA NOVENA.- Para las notificaciones y avisos entre las partes son admisibles las comunicaciones que se hagan ya sea vía fax, teléfono, correo electrónico, o por servicio postal autorizado por el Gobierno Nacional, y para tales efectos se señalan las siguientes direcciones que corresponden a sus establecimientos de comercio.

Arrendador(es) CRA 15 # 20-73 Mercado Público	Arrendataria(s) CL 17 N# 5-84 Barrio Centro
Oficina la misma dirección	Oficina CR 5 # 16 C-87 Barrio Centro.
Teléfono 5 71 11 66 Mercado Público	Teléfono 5 70 76 40 Tienda Esquina CR 6
Fax no tiene.	Fax no tiene
Dirección Electrónica no tiene	Dirección Electrónica no tiene

CLAUSULAS ADICIONALES: VIGESIMA.SUBARRENDAMIENTO PARCIAL.LOCAL COMERCIAL . Para subarrendar hasta la mitad del área La Arrendataria primero debe consultar con el Arrendador respecto del autoacuerdo al verificar la solvencia moral y la capacidad de producción y de pago del canon y servicios del tercero subarrendatario . La Aprobación del Arrendador debe darla por escrito.

VEGESIMAPRIMERA. PRESTAMO EN DINERO ENTREGADO POR LA ARRENDATARIA. El Arrendador deja constancia que recibió en dinero efectivo de manos de La Arrendataria la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000,00) EN MONEDA LEGAL COLOMBIANA. Este valor lo restituirá El Arrendador deduciendo del canon de arrendamiento, así : 1-) Por el primer mes le descontará doscientos cincuenta mil pesos moneda legal colombiana (\$250.000,00) ; 2-) Por el segundo mes le descontará la suma de \$250.000,00 y por el tercer mes \$300.000,00- Pasa a la hoja complementaria No CA- 14768230 cuyo texto jurídico forma parte de éste contrato .

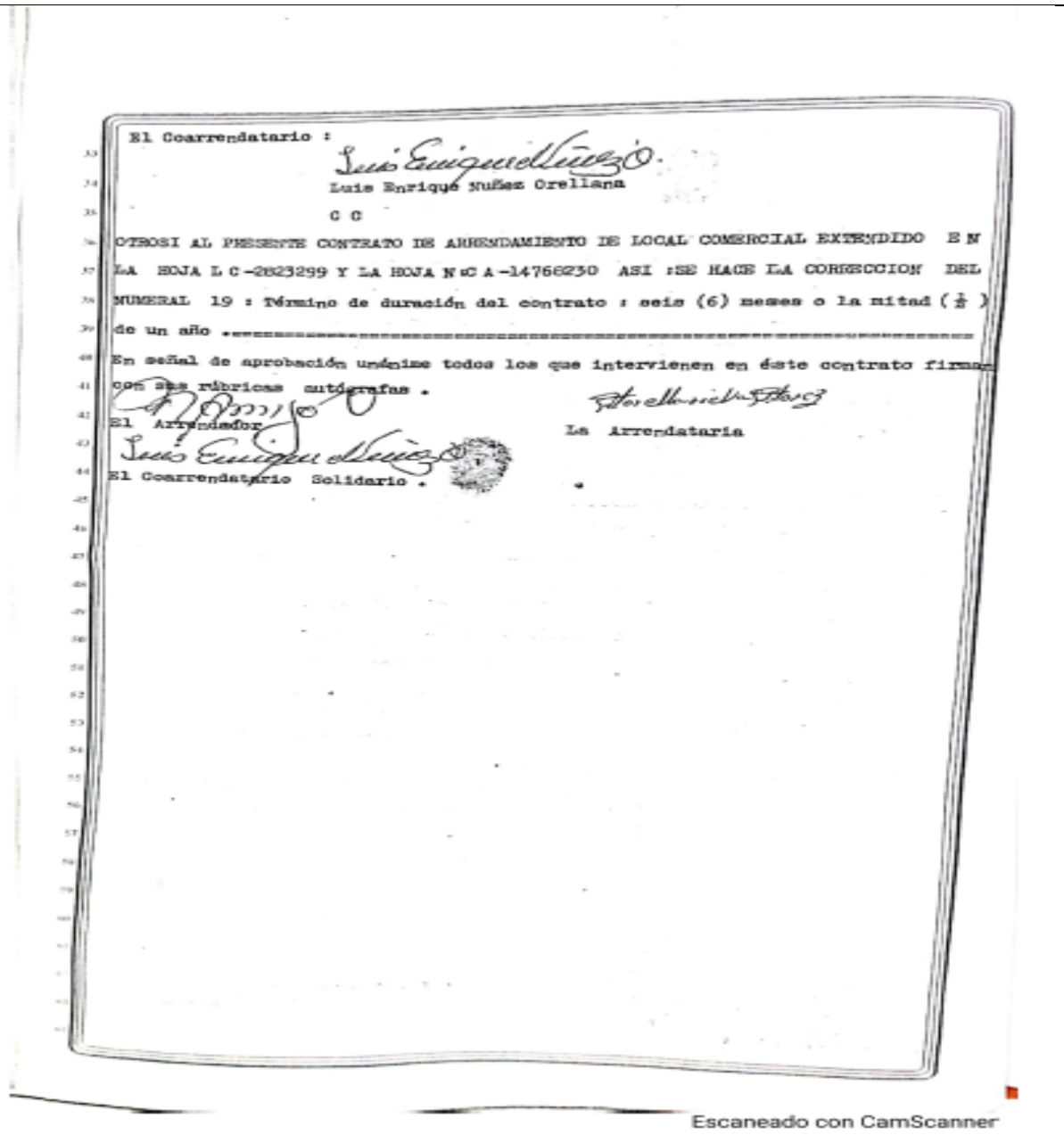
Es constancia de lo anterior se firma por las partes el día siete **del mes de Abril del año dos mil cinco (2005)** de la **107** (2005)

ARRENDADOR: **Ricardo León Arango Díaz**
[Firma]
 C.C. 0181 No. **7.397.282 Barranquilla**
 ARRENDATARIO (X) COARRENDATARIO ()
Luis Enrique Muñoz Orellana
 C.C. 0181 No. **5.794.974 Zapatoaca-San Esteban.**

ARRENDATARIA **Flor Marina Flores Molina**
[Firma]
 C.C. 0181 No. **24.708.399 La Dorada-Caldas**
 COARRENDATARIO



RAMA JUDICIAL
 JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
 MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
 REPÚBLICA DE COLOMBIA



Ahora bien, de frente a la afirmación a través de la cual la parte demandante manifestó en los hechos de la demanda que el demandado se encuentra en mora con los cánones de los meses de: **Enero, febrero marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre del año 2020. Total, meses adeudados nueve (9) mese. Los cuales adeuda la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA ML PESOS 13.860.000 m/cte correspondientes a nueve (9) meses de canon de arriendo** con el correspondiente incremento de ley, respectivamente hasta el monto de presentación de esta demanda, negándose sistemáticamente a cancelar la obligación adeudada por los 9 meses que en el cuerpo del contrato en la cláusula segunda del contrato se acordó:

CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del (los) inmueble (s) cuyos linderos se determinan en la cláusula décima octava. **SEGUNDA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el canon acordado dentro de los primeros **D I E Z .===== (1 0 ==)** días de cada periodo contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) a su orden. El canon se aumentará **anualmente ==**, en un **D I E Z =====** por ciento (**1 0 %**). Si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el Banco para su pago. **TERCERA.- DESTINACION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n)

Y en lo que concierne al incumplimiento del contrato como causal de terminación, en la cláusula DECIMA PRIMERA Y DECIMA SEGUNDA del mentado contrato se acordó:



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero cobradas en vigencia del contrato. En ningún caso EL (LOS) ARRENDADOR (ES) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones a acometidas que fueren directamente contratadas por EL (LOS) ARRENDATARIO (S) o, salvo pacto expreso entre las partes. DECIMA.- ENTREGA: EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) a entregar a el (los) ARRENDATARIO (S) el (los) inmueble (s) el día **ocho (08) del mes de Abril (08)** del mes **A b r i l** ===== del año **dos mil cinco** ===== (2005), junto con los elementos que lo integran en buen estado de conservación, los que se detallarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. DECIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte DEL (LOS) ARRENDATARIO (S), dará derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S) DECIMA SEGUNDA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato, lo (s) constituirá (n) deudora (es) de la otra parte por la suma de **valor equivalente a seis (6) ===== (06)** salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. DECIMA TERCERA.- TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo

De acuerdo a lo anterior se tiene que está acreditado que la parte demandante y la parte demandada suscribieron contrato de arrendamiento cuyo objeto era el arrendamiento un local comercial para la explotación de un establecimiento de comercio en la casa restaurante y refresquería, preparación de comidas rápidas, allegados que se refieren al inmueble objeto del contrato.

Ahora bien, en el mentado contrato se avizora que en el contrato acuerda las partes en el canon mensual será de \$ 800.000 desde el 6° de abril de 2005 y que como se dijo líneas arriba quedó evidenciado que a 2005 se pagaba un valor de \$ 800.000,00

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que la parte demandada le adeuda los cánones de arrendamiento señalados, lo que hizo fue una genuina negación indefinida, y, por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente el demandado era quien tenía la carga de probar que sí había cancelado esos cánones de arrendamiento, lo que en este caso no acció

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Esa misma normatividad consagra que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, de manera que resulta ser la contraparte la que tiene la carga de probar el hecho que desvirtúa la negación.

Partiendo de lo anterior, es claro entonces que cuando el demandante manifestó que la parte demandada le adeuda los cánones de arrendamiento señalados, lo que hizo fue una genuina negación indefinida, y, por lo tanto, no estaba obligado aquél a aportar prueba de ello, sino propiamente el demandado era quien tenía la carga de probar que sí había cancelado esos cánones de arrendamiento.

Siendo, así las cosas, al no estar demostrado que el arrendatario hubiera cancelado el valor real de los cánones de los meses anteriormente anotados, forzoso resulta colegir que se configuró la causal de terminación unilateral del contrato estipulada en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Ahora bien,

El numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenado la restitución”.

De otro lado, el artículo 278 inciso 3°, numeral 3°, del Código General del Proceso, que dispone: “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. ...”

En el presente asunto, la parte accionada no contestó la demanda, no propuso excepciones, ni presentó pruebas de haber cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, razón por la cual, estando probado el contrato de arrendamiento como se dijera previamente, resulta procedente ordenar la restitución deprecada.

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR-CESAR
REPÚBLICA DE COLOMBIA

pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no se opuso a las pretensiones, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiende 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. Fíjese como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

En mérito de lo expuesto, el juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 06 de octubre de 2020 entre RICARDO LEÓN ARANGO DÍAZ C.C. 7'397.282 en calidad de arrendador y FLOR MARINA FLÓREZ MOLINA C.C. 24'708.399 y LUIS ENRIQUE NÚÑEZ ORELLANO C.C. 5'794.974 en calidad de arrendatario sobre el bien inmueble ubicado Calle 17 N° 6-26, Barrio Centro de esta ciudad, el mencionado predio se encuentra delimitada por los siguiente linderos, **NORTE**; Con extensión de 9,50 metros, pared en medio, predio que es o fué de Elobia Picassa **SUR**; Con extensión de 9.00 metros en medio con vía publica calle 17 con predio de Delfina T de Maestre **ESTE**; Con extensión de 28,00 metro, pared en medio limita con predio de Cristóbal Ramirez y por el **OESTE**; En 28,00 metros, pared en medio, con prendió que fue de Dolerlia Oñate de Aramendiz.

TERCERO. -ORDENAR como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 06 de octubre de 2020, y la restitución del aludido BIEN INMUEBLE, la entrega la hará la parte demandada al demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Alcalde Municipal de Valledupar, como primera autoridad de policía, Al comisionado se le conceden facultades para subcomisionar, delegar, fijar fecha y hora para la diligencia de lanzamiento o a la autoridad que para el efecto corresponda, a quien se le enviará el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. -Condenar en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 384 numeral 3° y 365 del C.G. del P. Fíjese como agencias en derecho el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. las cuáles serán liquidadas en el momento procesal oportuno Tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LILIANA PATRICIA DIAZ MADERA
JUEZ