



Radicado: **0800131530092019-00008-00.**  
Proceso: **VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.**  
Demandante: **INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C.**  
Demandado: **SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO.**

#### INFORME SECRETARIAL

Señora Juez a su despacho el presente proceso en el que los demandados se encuentran notificados del proceso, habiendo propuesto excepciones de mérito los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO.

Sírvase proveer.

Barranquilla, agosto 24 de 2020.

RAFAEL ORTIZ JAIMES  
Secretario.

#### **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020).**

Previo a resolver, resulta necesario indicar que en el marco de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Resolución 385 del 12 de marzo y 844 del 26 de mayo de 2020 por causa del coronavirus COVID-19. Que el Consejo Superior de la Judicatura, mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567 suspendió los términos judiciales, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia de la COVID-19. Que mediante el Decreto 564 del 15 de abril de 2020 se determinó que los términos de prescripción y de caducidad previstos, en cualquier norma sustancial o procesal para derechos, acciones, medios de control o presentar demandas ante la Rama Judicial, sean de días, meses o años, se encuentran suspendidos desde el 16 marzo 2020 hasta el día que el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de los términos judiciales, esto es hasta 30 de junio de 2020.

Téngase en cuenta que se dará aplicación en lo pertinente al Decreto 806 del 04 de junio de 2020, mediante el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia.

#### **ASUNTO**

Procede el Despacho a señalar que previamente examinado el proceso no se encuentra irregularidad o vicio alguno que nos impida continuar con el proceso y proferir la presente sentencia anticipada.

#### **SENTENCIA ANTICIPADA**

Estudiada la demanda y teniendo en cuenta la naturaleza de la actuación y la clase de pruebas requeridas para la resolución del asunto, surge para el Juez el deber de un pronunciamiento de sentencia anticipada dada su etapa de formación, pues se torna obligatoria por cuanto se ha configurado con claridad causal para su procedencia.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita para la definición de la *litis*.

En efecto, de conformidad con el artículo 278<sup>1</sup> del Código General del Proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial *“Cuando no hubiere pruebas por practicar”*, siendo este el supuesto que se encuentra colmado en el caso que hoy ocupa al Despacho, lo que hace imperativo el deber de resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceder diverso.

Como quiera entonces, que en el presente proceso, el Juzgado advierte que no se requiere abrir un debate probatorio distinto o adicional a las pruebas ya recaudadas y aportadas por las partes, surge la obligación de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

En ese orden de ideas procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada, previa los siguientes,

## ANTECEDENTES

**INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C.**, identificada con Nit. 890.116.011-1, a través de apoderado judicial, presentó demanda VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra de la sociedad **SOCCER 53 LTDA**, identificada con el Nit. 900.323.787-9, y los señores **ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS** y **MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 80.825.632, 4.093.994, y 37.316.320, respectivamente.

Teniendo en cuenta que se cumplían con los requisitos del artículo 82 y subsiguientes del Código General del Proceso, este Despacho Judicial admitió la demanda mediante providencia de fecha enero 25 de 2019.

Los demandados se notificaron mediante aviso que les fue entregado el día 19 de julio de 2019, como es certificado por la empresa de mensajería TEMPO EXPRESS S.A., en la dirección en la que se encuentra ubicado el inmueble objeto del proceso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En el ejercicio de su derecho a la defensa los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, propusieron la excepción de mérito que denominaron *Pago Total de la Obligación Cobrada*.

## CONSIDERACIONES

### De los presupuestos procesales

Se trata pues, de un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, cuya competencia es de los Juzgados Civiles del Circuito de Barranquilla en atención al valor de la renta al momento de la presentación de la demanda durante el término pactado inicialmente en el contrato y por el domicilio de los demandados. Por lo tanto, es claro que el Juzgado tiene *jurisdicción y competencia* para conocer de las súplicas de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a los extremos de la relación jurídica procesal, tenemos que la parte actora es una persona jurídica, INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., mientras la parte demandada está compuesta por personas jurídicas y naturales, como son SOCCER 53 LTDA, y ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, respectivamente, existiendo, por lo tanto, legitimación activa y pasiva en los sujetos procesales.

Así mismo la demanda se presentó en debida forma, razón por la cual se admitió la misma.

<sup>1</sup> **Artículo 278. Clases de providencias.** Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

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.

## Fundamentos normativos

El proceso de restitución de inmueble arrendado consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso le da la posibilidad al arrendador de que en un proceso que se adelante conforme las ritualidades prescritas en la Ley se declare judicialmente terminado el contrato celebrado con los arrendatarios respecto de un inmueble debido al incumplimiento de estos últimos de las obligaciones pactadas en el contrato y demás normas concordantes como el artículo 1602 que reza *“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, y el artículo 822 del Código de Comercio.

## Elementos Probatorios Aportados por las Partes al Proceso

La sociedad demandante al presentar la demanda y a efectos de probar los supuestos de hecho en los que se sustentan las pretensiones solicitadas en el escrito introductorio aportó como pruebas documentales, relevantes, las siguientes:

- Copia autenticada del contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, celebrado el día 1 de septiembre de 2016, entre la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en calidad de arrendadora, y SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, en condición de arrendatarios, que recayó sobre los inmuebles ubicados en la carrera 53 Nos 74 – 79 y 74 – 99 de Barranquilla, en el que se pactó un canon de \$12.078.000,00., más IVA mes anticipado que se cancelarían los cinco (5) primeros días de cada periodo, aumentándose dicho valor, salvo acuerdo de las partes en otro monto, en una proporción equivalente al IPC del año anterior más cinco (5) puntos, estableciendo como término de duración del contrato dos (2) años, contados a partir del día 1 de septiembre de 2016, prorrogándose automáticamente si ninguna de las partes, con una antelación no inferior a tres (3) meses, no informa a la otra por correo certificado su decisión de darlo por terminado – folios 7 a 10 del expediente.
- Certificado de existencia y representación legal de SOCCER 53 LTDA, expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla – folios 12 a 14 del expediente.
- Certificado de existencia y representación legal de la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla – folios 15 a 18 del expediente.
- Liquidación del crédito a la fecha de presentación de la demanda por la suma total de \$114.189.538,99., que comprende canon de arrendamiento por la suma mensual de \$14.875.000,00., de los meses de febrero a agosto de 2018, y los intereses moratorios de dichos meses por el monto total de \$10.064.538,99. – folios 32 a 33 del expediente.

Por su parte, los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, al contestar la demanda y proponer excepciones de mérito aportaron, como elementos materiales probatorios conducentes, los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y representación legal de SOCCER 53 LTDA, expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla – folios 52 a 53 del expediente.
- Certificación de transferencia en caja expedida por la Oficina Barranquilla Principal del BANCO DE OCCIDENTE en la que consta que a través de su oficina calle 76 (804) se realizó consignación al número de cuenta 809001805, tipo de cuenta cc, por valor de \$50.000.000,00., No Id 37316320, Nombre Dep. MARTHA PATRICIA QUIÑONES, Código Oficina 804, y Fecha Trx. 2018-10-02 – folio 54 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha octubre 2 de 2018, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de ADRIAN MURCIA la suma de \$50.000.000,00., por concepto de cancelación de cánones de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2018, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna, en el que se solicita mayor puntualidad en el pago de la obligación, ya que de lo contrario se verían en la necesidad de cobrar intereses de mora por día – folio 55 y 95 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha julio 25 de 2018, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la

suma de \$15.015.000,00., por concepto de canon de arrendamiento de mayo, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 56 del expediente.

- Comprobantes de transacción de los BANCOS DE BOGOTA y OCCIDENTE en los que constan las consignaciones efectuadas a favor de INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ Y CIA S EN C por parte de SOCCER 53, y personas naturales, en los años 2018 y 2019 – folios 57 a 59, 61 a 64, 66, 68 a 70, 72, 74 a 94, y 96.
- Copia de recibo de caja de fecha 15 de mayo de 2019, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$15.015.000,00., por concepto de cancelación de canon de arrendamiento de abril, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 60 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha 28 de marzo de 2019, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$30.050.000,00., por concepto de cancelación de los cánones de arrendamiento de febrero y marzo, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 65 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha 27 de febrero de 2019, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$15.015.000,00., por concepto de cancelación de canon de arrendamiento de enero, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 67 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha 1 de febrero de 2019, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$15.015.000,00., por concepto de cancelación de canon de arrendamiento de diciembre de 2018, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 71 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha 11 de diciembre de 2018, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$15.015.000,00., por concepto de cancelación de canon de arrendamiento de noviembre, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 73 del expediente.

### Resolución de Excepciones de Merito:

Pretende el demandante con este proceso que se declare terminado el contrato de arrendamiento con fecha de inicio septiembre 1 de 2016, celebrado con los demandados sobre dos (2) inmuebles urbanos destinados a comercio, ubicados en la carrera 53 No. 74-79 y 74-99 de Barranquilla, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero a agosto de 2018, los que debían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, conforme lo pactado en el clausula Tercera del contrato de arrendamiento. Como consecuencia solicita la sociedad actora que se condene a los demandados a restituir los inmuebles objeto del proceso.

Como los demandados al contestar la demanda propusieron excepciones de mérito debe el despacho pronunciarse en primer término respecto a estas.

Propusieron los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, dentro de la oportunidad legal, la excepción de mérito que denominaron *Pago Total de la Obligación Cobrada*, siendo sustentada, en resumen, en lo siguiente:

Que demostraba su excepción con el recibo de caja cancelado a la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ S. EN C., por valor de \$50.000.000,00., y la certificación bancaria expedida por el BANCO DE OCCIDENTE, en la que consta que esos dineros ingresaron a la cuenta de la inmobiliaria, y los recibos de pago de los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio del 2019.

Las excepciones de mérito como medio de defensa de los demandados buscan atacar las pretensiones que los demandantes solicitan en el escrito introductorio, debiendo probar los argumentos facticos en los que se sustentan los medios exceptivos mediante los elementos probatorios autorizados por la Ley. En el caso que nos ocupa la sociedad actora busca, a través de la intervención del aparato jurisdiccional del Estado, que se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, celebrado el día 1 de

septiembre de 2016, entre la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en calidad de arrendadora, y SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, en condición de arrendatarios, que recayó sobre los inmuebles ubicados en la carrera 53 Nos 74 – 79 y 74 – 99 de Barranquilla, en el que se pactó un canon de \$12.078.000,00., más IVA mes anticipado que debían cancelarse los cinco (5) primeros días de cada periodo, aumentándose dicho valor, salvo acuerdo de las partes en otro monto, en una proporción equivalente al IPC del año anterior más cinco (5) puntos, estableciendo como término de duración del contrato dos (2) años, contados a partir del día 1 de septiembre de 2016, prorrogándose automáticamente si ninguna de las partes, con una antelación no inferior a tres (3) meses, no informa a la otra por correo certificado su decisión de darlo por terminado

Alega la actora, como causal para la solicitud de la terminación del contrato de arrendamiento mencionado, el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2018, los que debían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, en atención a lo pactado en la cláusula Tercera del acuerdo de voluntades.

En ese orden de ideas tenemos que la parte demandante no alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento que motiva este proceso la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, sino que en los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2018, no se cancelaron dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad, conforme se estableció en la cláusula Tercera del acuerdo de voluntades, es decir, se sustenta la causal de terminación en el incumplimiento contractual de pagar los cánones de arrendamiento en la fechas pactadas.

Sobre el pago de los cánones de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2018, descritos en el acápite de pruebas tenemos que la parte demandada aportó los siguientes documentos:

- Certificación de transferencia en caja expedida por la Oficina Barranquilla Principal del BANCO DE OCCIDENTE en la que consta que a través de su oficina calle 76 (804) se realizó consignación al número de cuenta 809001805, tipo de cuenta cc, por valor de \$50.000.000,00., No Id 37316320, Nombre Dep. MARTHA PATRICIA QUIÑONES, Código Oficina 804, y Fecha Trx. 2018-10-02 – folio 54 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha octubre 2 de 2018, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de ADRIAN MURCIA la suma de \$50.000.000,00., por concepto de cancelación de cánones de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2018, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna, en el que se solicita mayor puntualidad en el pago de la obligación, ya que de lo contrario se verían en la necesidad de cobrar intereses de mora por día – folio 55 y 95 del expediente.
- Copia de recibo de caja de fecha julio 25 de 2018, expedido por la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en el que consta que recibieron de SOCCER 53 la suma de \$15.015.000,00., por concepto de canon de arrendamiento de mayo, habiendo sido pagado a través de cheque/consigna – folio 56 del expediente.

De los documentos indicados se evidencia que el día 2 de octubre de 2018, la sociedad demandante recibió el pago de cánones de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2018, si bien no se indica de que meses, y en atención a la solicitud de mayor puntualidad en los pagos expresada en la copia de recibo de caja de la fecha mencionada, se concluye que los demandados adeudaban a la actora para la fecha del pago otros meses distintos a octubre de 2018, y además que el canon del mes de mayo solo fue cancelado el día 25 de julio de 2018, claramente muchos días después de la fecha pactada en el acuerdo de voluntades.

Debe tenerse en cuenta, tratándose de un contrato comercial, la remisión efectuada por el artículo 822 del Código de Comercio, al indicar que los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, al menos que la Ley establezca otra cosa, sometiéndose la prueba en derecho comercial a lo dispuesto, hoy, en el Código General del Proceso.

Al regularse en el Código Civil las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, tenemos que en el artículo 2002, se establece, entre otros aspectos, que el pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados. Por su parte el artículo 717 íbidem, dispone que se llaman frutos civiles, entre otros a los cánones de arrendamiento, los que están pendientes mientras se deban, y percibidos desde que se cobran.

Encontrándonos ante un contrato bilateral está presente la condición resolutoria contractual aplicable ante el incumplimiento de lo pactado por uno de los contratantes, lo que permite al contratante cumplido pedir ya sea la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización.

Entre las características del contrato de arrendamiento encontramos que el mismo es de tracto sucesivo, y en virtud de ello las obligaciones a cargo de cada una de las partes no se ejecutan en un solo acto, sino que se cumplen en forma intermitente o continua, entre ellas, el pago del canon mensual, en el caso que nos ocupa, por parte del arrendatario en la forma pactada en el contrato.

En lo atinente al pago se evidencia, de la lectura del contrato, que el mismo se pactó para ser cancelado por el arrendatario dentro de los cinco (5) primeros días de las respectivas mensualidades, aspecto que constituía una obligación para dicha parte, sin que pudiera pagarse de una forma distinta sin incurrir en el incumplimiento del contrato, salvo expresa autorización del arrendador, conforme lo dispuesto en el artículo 1627 del Código Civil, norma que señala que el pago debe efectuarse conforme se estipula en la obligación, sin perjuicio de lo que en casos especiales establezca la ley.

Esa estipulación atinente a establecer como máximo un día de cada mes para pagar el canon de arrendamiento desarrolla la autonomía de estipulación de los contratantes y su imperativo cumplimiento conforme lo indicado en el artículo 1602 del Código Civil.

Sobre la mora en el pago del canon de arrendamiento tenemos que en sentencia de fecha mayo 12 de 1997, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, con ponencia del H. Magistrado CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA, se indicó:

*“.... De otra parte, el pactar de manera expresa las partes contratantes el pago de los cánones de arrendamiento, no es necesario entrar a examinar el artículo 2035 del Código Civil, para saber en qué momento se incurre en mora. El demandado aduce que, según este artículo, se incurre en mora al vencerse un periodo completo de pago, y no un simple retardo. Sin embargo, según el contrato, el canon sería pagadero los cinco primeros días de cada mes; luego, desde que venza el término pactado, así sea por un día, se incurre en mora, en aplicación del principio “el día interpela por el hombre”.”*

En este caso, si bien es cierto la parte demandada al sustentar su excepción de pago con las constancias de los pagos aportadas demostró no encontrarse en mora al momento de impetrar la demanda, no es menos ciertos que los canon correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2018 fueron cancelados tardíamente o por fuera del termino pactado en el contrato de arrendamiento, incurriendo en incumplimiento del contrato como consecuencia del pago tardío de dichos canon.

Así las cosas, muy a pesar de que los demandados no se encontraban en mora por el pago del canon de arrendamiento, la excepción de pago planteada no tiene la suficiente entidad para enervar la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble objeto del mismo planteada por la demandante en el libelo introductorio debido a que la misma no se sustenta, como se indicó en párrafos anteriores, en la mora en el pago de los cánones sino en el pago de los mismos con posterioridad a las fechas pactadas en el acuerdo de voluntades presentándose un incumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de los demandados como arrendatarios en el contrato.

## CONCLUSION

Como quiera que la causal alegada por el demandante *no es la mora en el pago del canon* de arriendo, sino el incumplimiento de las obligaciones contractuales, entre estas el pago oportuno del canon dentro del término pactado.

Así las cosas, para la prosperidad del medio exceptivo de defensa propuesto por los demandados en contra de las pretensiones de la demanda, muy pesar de ser cierto, no tienen la suficiente fuerza o identidad para desvirtuar la causal de incumplimiento contractual alegada.

Por lo tanto, se declarará no probada la excepción de mérito de *Pago Total de la Obligación Cobrada*, propuesta por los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO y en consecuencia se accederá a las pretensiones de la demanda declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del inmueble arrendado a la parte actora. Así mismo, se condenará en costas a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, y se fijaran las agencias en derecho a favor de la parte actora.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

Primero: Declarar no probada la excepción de mérito de Pago Total de la Obligación Cobrada, propuesta por los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, por las razones indicadas en la motivación de esta decisión.

Segundo: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, celebrado el día 1 de septiembre de 2016, entre la INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en calidad de arrendadora, y SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, en condición de arrendatarios, que recayó sobre los inmuebles ubicados en la carrera 53 Nos 74 – 79 y 74 – 99 de Barranquilla, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

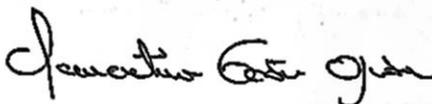
Tercero: Ordenar a los demandados SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, en condición de arrendatarios a restituir a la demandante INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C., en calidad de arrendadora, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento identificado en el numeral anterior dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada, SOCCER 53 LTDA, ADRIAN ALEXIS MURCIA AMBROSIO, JULIO ALBERTO MURCIA BALLESTEROS y MARTHA PATRICIA QUIÑONES PACHECO, a favor de la demandante INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIA S. EN C. Fijar las agencias en derecho en la suma equivalente a dos (2) smlmv tratándose de un proceso en el que no se solicitan en la demanda pretensiones pecuniarias, de conformidad con lo señalado en el literal b. numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Por secretaría efectúese la liquidación de costas correspondiente.

Quinto: Agotados los trámites correspondientes por secretaría archívese el proceso, previa las anotaciones del caso.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez



CLEMENTINA PATRICIA GODIN OJEDA