



Barranquilla, once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022).

PROCESO 08001405300320210065200
ACCIONANTE INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C.
ACCIONADO SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE
S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S."

Procede este despacho a pronunciarse e Fondo dentro del proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por la sociedad INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C. contra la sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S."

ANTECEDENTES

La parte actora fundamenta su demanda en la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, celebrado el 1 de enero de 2017, por las partes, a través del cual el arrendador, es decir, la sociedad INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C., entregó el inmueble ubicado en la calle 38 No. 46-175 de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-121075, a la arrendadora, sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S.", a efectos de conceder el goce del inmueble citado en contraprestación de un canon mensual de arrendamiento establecido en la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000), que en la actualidad se estima con los incrementos en la suma de cuatro millones quinientos seis mil pesos (\$4.506.000).

De esa relación jurídica devino el incumplimiento de la parte demandada en cancelar los cánones de arrendamiento, adeudando a la presentación de la demanda los cánones causados desde abril de 2021, declarados en veintitrés millones trescientos ochenta mil trescientos pesos (\$23.380.300), mas los que se causen en el curso del proceso, incurriendo en mora en el pago de los mismos.

PRETENSIONES

- ✚ Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de enero de 2017, por la causal falta de pago o mora de los cánones de arrendamiento.
- ✚ Condenar a la parte demandada a restituir el bien inmueble, ubicado en la calle 38 No. 46-175 de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-121075.
- ✚ Ordenar la práctica de la diligencia del inmueble a la parte demandante.
- ✚ No escuchar a la parte demandada, mientras no consigne el valor de los cánones adeudados a la presentación de la demanda y los que se llegaren a causar mientras se resuelve de fondo el proceso.
- ✚ Condenar a la parte demandada a pagar las agencias en derecho, las costas y los gastos que se originen con el proceso.



ACTUACIONES PROCESALES

Mediante proveído del 27 de octubre de 2021, fue admitido el proceso de Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, ordenándose la notificación que establece el artículo 291 y S.S. del C. G. del P.; la parte demandada fue notificada personalmente y por aviso el 3 de marzo y 2 de mayo de 2022, sin que fueran propuestas excepciones.

Seguidamente, el 25 de mayo de los corrientes, las partes acudieron al despacho para solicitar la terminación del proceso, toda vez que habían suscrito transacción por la suma de cincuenta y ocho millones novecientos treinta y un mil pesos (\$58.931.000), los cuales están consignados a órdenes del despacho, indicando que el saldo que quedare debe ser devuelto a la parte demandada.

Por lo anterior, el despacho observa que fueron agotadas las etapas propias del proceso y que no existen causales de nulidad, por lo que se procede a dictar sentencia previa realización del control de legalidad, visualizadas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Para que se pueda fallar un proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado, como en el caso presente, es necesario que concurran en él los llamados presupuestos procesales, que permitan resolver tanto las pretensiones de la parte Demandante como de la parte Demandada.

Tales presupuestos procesales son los siguientes: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción, competencia y finalmente legitimación por activa y por pasiva.

En el presente caso se evidencia que las partes son personas jurídicas, por tal razón tienen capacidad para comparecer al proceso, lo cual han hecho a través de apoderado y representantes legales; así mismo este juzgado, por razón de la ubicación del bien inmueble, es el competente para conocer del trámite de la demanda.

PRUEBAS

- ✚ Contrato de arrendamiento celebrado el 1 de enero de 2017
- ✚ Certificados de existencia y representación legal de las sociedades INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C. y SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S."
- ✚ Solicitud de terminación por transacción, que data del 25 de mayo de 2022

CASO CONCRETO

Para el caso de marras, se tiene que el demandante, sociedad INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C., en calidad de tenedor del inmueble ubicados en la calle 38 No. 46-



175 de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-121075, celebró un contrato de arrendamiento de local comercial con la parte demandada, sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S.", teniendo como canon de arrendamiento la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000), que en la actualidad se estima con los incrementos en la suma de cuatro millones quinientos seis mil pesos (\$4.506.000), adeudando a la presentación de la demanda los cánones causados desde abril de 2021.

De otro modo, la parte demandante aduce como causal de interposición del proceso el no pago de cánones pactados, aspecto del cual el artículo 384 del C. G. del P. expresa en el numeral cuarto lo siguiente:

"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 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.”

En ese sentido, se tiene que las partes han solicitado al despacho la terminación por haber suscrito una transacción que implica que el despacho pague a la parte demandante la suma cincuenta y ocho millones novecientos treinta y un mil pesos (\$58.931.000), de los dineros que han sido puestos a órdenes del despacho, sumado a que el restante que quedare sea devuelto a la parte demandada.

De allí que sea pertinente indicar que el despacho no puede acoger dicha solicitud, por cuanto en la cuenta de depósitos judiciales a órdenes de este despacho solo existe la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), lo que no permite aprobar la transacción pretendida.

En consecuencia, se concluye que no es procedente la terminación del contrato por la transacción que han declarado las partes haber suscrito y, en consecuencia, se debe declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

En lo que respecta a las agencias en derecho y costas, las mismas serán liquidadas de manera concentrada inmediatamente quede ejecutoriada la presente sentencia como lo señala el artículo 366 del C. G. del P. Para su tasación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral primero inciso b, del artículo quinto del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J.

Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Barranquilla, para la continuación del trámite, de conformidad con el pronunciamiento del Tribunal Superior de Barranquilla para esta clase de procesos, mediante Auto de fecha julio ocho (8) de agosto de 2014, Expediente: 08001-31.03.010.1995-12988-02, Ref. 38262 Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO.

“Lo anterior para relieves, que en principio el estado procesal en que se encuentra el expediente, no encuadra de manera perfecta en ninguno de los presupuestos que imponen o liberan de competencia al juez de ejecución, siendo comprensible que el Juzgado 10° Civil del Circuito haya interpretado,, por vía de descarte (previa diferenciación entre sentencia declarativa y meramente declarativa) que al no ser una sentencia meramente declarativa o una declarativa que niega la totalidad de las pretensiones (asuntos que la ley expuso taxativamente como de no competencia de los jueces de ejecución), sino una que impone una obligación de hacer (tal, la restitución del bien inmueble Identificado con matrícula Inmobiliaria No. 040-55229, en contra de Gladys Villadiego Domínguez y el Banco Ganadero hoy BBVA Colombia S.A. y a favor del interviniente Arturo Fernández Renowitzky), su conocimiento le corresponde a quien hoy suscita el conflicto.



A lo anterior se aúna, que el Acuerdo No. PSAA13-9959 de julio 18 de 2013, emanante de la misma Colegiatura, adoptó como políticas en materia de descongestión, entre otras, el fortalecimiento de la, creación de jueces de ejecución de sentencias en el área civil. Quiérase decir con ello, que, en aras de disminuir la carga de los jueces de conocimiento, resultaba lógico que después de desatarse la instancia por éste último, previo decreto y práctica de pruebas y alegatos de conclusión, sea él de ejecución, el que vele por el cumplimiento de la orden contentiva de la obligación, de hacer. –

Es de manifestar, que el presente asunto no sé encuentra frente a la aplicación del artículo 335 del Código de Procedimiento Civil sino en su lugar, del artículo 337 del mismo estatuto, pues se trata de la materialización de una sentencia judicial, en este caso; la proferida por el Juzgado Décimo Civil de Circuito de Barranquilla; debiendo entonces proceder a dicha materialización, el juez de ejecución civil.

Ello es motivo para avalar la decisión del Juez 10° Civil del Circuito, no siendo de recibo que el de ejecución exponga como razón de devolución el no existir proceso ejecutivo a continuación del 'ordinario', cuando de la normatividad aplicable al caso se desprende que éste no es el único presupuesto para la remisión del informativo.

Sin más consideraciones, se ordenará entonces el envío del expediente al Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin que continúe conociendo de la materialización de la orden dictada en la sentencia de noviembre, 23 de 2011.

También, en seguimiento a lo establecido en pronunciamiento de este mismo Tribunal en Auto de fecha septiembre veintiocho (28) de dos mil dieciocho (2018), Expediente: No. 08-001-31-03-004-2016-00200-01 PROCESO VERBAL No. 41.566 \ de JAVIER DAVID MEDINA HERRERA CONTRA: ORLANDO JOSE ANGULO CEBALLOS\ Ref. Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. CATALINA RAMÍREZ VILLANUEVA

“Entonces, en el presente proceso al analizar el contenido de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el 13 de Septiembre de 2017, se observa que fueron acogidas las pretensiones del demandante y se ordenó al demandado entregar el bien materia de la tradición, lo que significa que nos encontramos frente a una sentencia declarativa de condena, que reviste una peculiaridad especial al momento de su cumplimiento, como quiera que debe ejecutarse la orden en ella contenida, esta es la de entregar el bien al respectivo propietario.

Este orden de ideas, permite establecer que en tratándose de una sentencia declarativa de condena en la que es necesaria la ejecución de la providencia, que es igual a hacer efectiva la entrega del bien inmueble, se enmarca en la circunstancia descrita en el inciso 1° del artículo 8 del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de



septiembre de 2013, que en punto con la distribución de asuntos a los Juzgados de Ejecución civiles señala:

"A los Jueces de Ejecución Civil se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, inclusive la que se adelanten con ocasión de sentencias declarativas".

De la norma en cita se infiere con mediana claridad que una vez proferida la sentencia declarativa de condena, el Juez competente para conocer y hacer efectiva la entrega del bien inmueble a favor del demandante es el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito.

Ahora bien, uno de los argumentos planteados por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, responde a que el JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia comisionó a la Alcaldía del Distrito de Barranquilla para la práctica de la diligencia de entrega del bien y que en el expediente se evidencia que los despachos comisorios ya fueron retirados, razón por la que no existe actuación por adelantar.

Frente a tal argumento, cabe indicar que si bien en la sentencia el Juez de conocimiento comisionó a la Entidad pública antes señalada, y que Obra en el expediente la prueba de que los despachos comisorios ya fueron retirados (fl. 29-30), no existe evidencia acerca de que tal diligencia ya haya sido practicada, por lo que al ser una actuación pendiente y necesaria para la ejecución de la providencia, es claro que la competencia en el presente proceso si radica en cabeza del Juez de Ejecución tal como lo señala la norma antes citada.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que al momento de practicar la diligencia de entrega del bien inmueble deben observarse por parte del Juez las reglas contenidas en el artículo 308 del C.G.P., de igual manera, pueden surgir diversas situaciones que conlleven a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 del mismo estatuto procesal, que implican en algunas circunstancias pronunciamientos por parte del Juez de Ejecución, lo que demuestra que si existen y pueden surgir actuaciones por adelantar, contrario a lo señalado por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.

Así las cosas, es palmario que se equivocó la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN, a plantear que el presente proceso no se encontraba enlistado en aquellos señalados por el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, pues a consideración de esta funcionaria no tuvo en cuenta que en el caso sub-examine, estamos frente a la ejecución de una sentencia de carácter declarativo revestida de la peculiaridad de condena."



Adicionalmente, esta sentencia se notificará por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, celebrado el 1 de enero de 2017, por la sociedad INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C. contra la sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S."

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandada, la sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S.", restituir a la parte demandante, sociedad INVERSIONES BLANCO SANTIS & CIA S. EN C., el inmueble ubicado en la calle 38 No. 46-175 de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-121075, que fue entregado en arriendo con ocasión del contrato celebrado el 1 de enero de 2017.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada, sociedad SOLUCIONES INDUSTRIALES EN METALMECÁNICA DEL CARIBE S.A.S. "SIME DEL CARIBE S.A.S.", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del C. G. del P., atendiendo a las disposiciones del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, proferido por el C. S. J., por lo que se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TREINTA Y DOS PESOS (\$2.952.032), la cual debe incluirse en la liquidación de costas.

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Barranquilla, para la continuación del trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:

Luisa Isabel Gutierrez Corro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8a47c00d76d7546f7e86eeec83df1d0e759937585fadbd4deef8e794efd7b1d9**

Documento generado en 11/08/2022 02:06:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>