



San Andrés, Isla, Catorce (14) de Agosto de Dos Mil Veinte (2020)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: BACHIR ABDUL HARB IMAM (Representante
Legal de INVERSIONES HARB IMAM)
DEMANDADO: MARCO COLAGEO
RADICADO: 88001-4003-003-2018-00244-00
SENTENCIA No: 061-2020

I. OBJETO A DECIDIR

Dando cumplimiento a lo ordenado mediante aprobación de acta No. 8897 de fecha 17 de junio de 2020, procede el Despacho a proferir SENTENCIA dentro del presente proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO incoado por el señor BACHIR ABDUL HARB IMAM (Representante legal de INVERSIONES HARB IMAM) contra MARCO COLAGEO, con fundamento con lo establecido en el numeral 3° del Artículo 384 del C. G. del P.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre William Benjamín Otero Tejada en calidad de secuestre y Marco Colageo, consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (terrace escalera), que forma parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.450-1224, antiguo proyecto edificio Aparta hotel Fronteras, ubicado en la avenida Colombia frente al Hotel Decamerón Delfines en medio del edificio Comodoro y Edificio Hansa Coral.

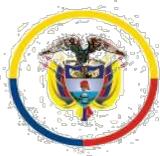
Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, por el no pago del valor completo del canon de arrendamiento y de sus respectivos intereses moratorios desde el primer periodo de la vigencia del contrato, es decir desde el mes de Julio de 2016 hasta la fecha.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, se declare la terminación del contrato de arrendamiento, el cual fue suscrito entre el señor William Benjamín Otero Tejada y el señor Marco Colageo.

Que se ordene al demandado la restitución de la Escalera, ubicado en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.450-1224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a favor de la Sociedad INVERSIONES HARB IMAM S.A.S, en su condición de propietaria a través de su representante legal.

Que en el evento en que el demandado no realice la restitución del inmueble en el plazo determinado por el señor Juez al interior de este proceso, se proceda a ordenar el lanzamiento ante las autoridades competentes para efectos de recuperar la tenencia del bien inmueble por parte de mi poderdante.

Que se condene al demandado al pago de una indemnización por valor de \$15'817.249, equivalente a \$394.161 por daño emergente (\$206.219 por el no pago completo del canon de arrendamiento más \$187.942, por intereses de mora pendiente de pago) y \$15'423.088 por concepto de lucro cesante, correspondiente al valor dejado de percibir por concepto de cánones de arrendamiento hasta la fecha contractualmente determinada como duración del contrato.



III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 09 de Abril de 2019, se inadmitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, por no reunir los requisitos formales y se concedió 5 días para subsanar. (Fls.179 Cdno. Ppal.).

El 05 de Junio de 2019, luego de haber sido subsanada, se admitió la demanda (Fls.230-231 Cdno. Ppal.).

El día 12 de Junio de 2019 se recibió en la dirección plasmada en el expediente la notificación personal al demandado, (Fls.232-234 Cdno. Ppal.); luego el día 21 de Junio

de 2019 se remitió a la misma dirección la notificación por aviso al demandado, anexándole copia del traslado de la demanda. (Fls.235 al 264 Cdno. Ppal.), dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida de las notificaciones.

Seguidamente mediante sentencia de fecha 30 de octubre de 2020, este Despacho judicial decidió denegar las pretensiones de la acción de Restitución de Inmueble Arrendado impetrada por la Sociedad Inversiones Harb Imam S.A.S., contra Marco Colageo, condenó en costas a la parte demandante por la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente.

A continuación, en sentencia de tutela de fecha 23 de abril de 2020, el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ínsula, declaró improcedente la acción constitucional.

Mediante impugnación el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés Islas, decidió revocar la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ínsula el pasado 23 de abril de 2020, y en su lugar tuteló los derechos fundamentales invocados por la accionante Inversiones Harb Iman S.A.S., contra Marcos Colageo, y como consecuencia dejó sin validez ni efecto la sentencia No. 0129-2019 del (30) de octubre de 2020, y el auto interlocutorio No. 020 del (14) de enero de 2020, proferidos por este Despacho Judicial dentro del presente asunto.

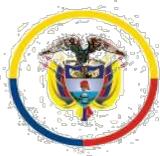
De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º del Artículo 384 C. G. del P., se procederá a dictar nuevamente sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado (Artículo 1973 del CC). Aquella parte se llama arrendadora y esta arrendataria (Artículo 1977 del CC).-

Las partes deben cumplir además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el artículo 1502 del C.C., con los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo (Artículos 1974, 1975 y 1976 C.C.). Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.



De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber principal de pagar el canon o renta en la época acordada y restituir el bien a la expiración del convenio (arts. 2000, 2002 y 2005 ibídem).-

Por manera que dicho carácter de consensual del contrato de arrendamiento, rebasa las fronteras del derecho civil y también campea dentro de los linderos del derecho comercial, aspecto que es tratado por la jurisprudencia nacional, al considerar que *“no requiere solemnidad alguna ni siquiera que se haga por escrito.”* Sentencia 15 de mayo de 1998. Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Carlos Julio Moya C.

Principio general que rige las normas del negocio jurídico es que las estipulaciones contractuales son ley para las partes (art. 1602 del C.C) y que se interpretan, entre otros, con base en el Principio de Buena Fe (art. 871 C.de Co), premisa de la que hay que partir para entender que la relación contractual se rige por lo consignado por escrito como signo de convenio en el que las partes han consentido, a menos que se demuestre con el acervo probatorio recabado, que verbalmente las condiciones fueron alteradas por éstas.

De otra parte, atendiendo la causal invocada para obtener la restitución del inmueble No. 450-1224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ésta Ínsula objeto del contrato de arrendamiento en que se sustenta este litigio, es pertinente señalar que por expreso mandato del Artículo 1608 del C.C.: *“El deudor está en mora: 1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora ; 2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; 3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor...”*

Frente a esta figura jurídica, en la sentencia emitida el 10 de julio de 1995 por la sala de casación civil de la CSJ con ponencia del Dr. Pedro Lafont Pianetta expediente No. 4540 se indicó:

“La mora (...) supone el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de la obligación...”

CASO CONCRETO

Sea lo primero establecer que el problema jurídico planteado en este asunto es determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para que pueda declararse la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-1224, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el primer periodo de vigencia del contrato, es decir desde el 11 de julio de 2016, causal invocada de manera exclusiva por la parte actora como cimiento de sus pretensiones en el libelo genitor. Como consecuencia de lo anterior, el despacho analizará si del arsenal probatorio existente en el informativo, el señor MARCO COLAGEO, en su condición de arrendatario del inmueble antes referenciado, incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante el periodo denunciado por la parte actora.

En nuestro medio la demanda con la que se da inicio a un proceso judicial define el marco de acción o la competencia del juez de conocimiento en el caso concreto, pues es el demandante quien al esbozar los hechos y pretensiones en el escrito genitor establece el tipo de controversia que somete a consideración del aparato jurisdiccional para ser dirimido.



En este caso particular, la parte actora al promover esta demanda, de manera expresa señaló que la causal invocada para obtener la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y el otro sí anexo al libelo, es la mora en el pago por parte del arrendatario en los cánones de arrendamiento desde el primer periodo de vigencia del contrato, que va desde el 01 de julio de 2016.

Llegado a este punto, es preciso señalar, que la acción ejercitada es de restitución de inmueble arrendado, constituyendo por ende un requisito sine qua non o esencial para la presentación y procedencia de la acción que efectivamente exista en el tráfico jurídico, el contrato de arrendamiento con base en el cual se solicite la restitución, conforme se desprende del contenido del numeral 1° del Artículo 384 del CGP.

Aquí habrá de precisarse, tal y como lo dice el H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial, que dentro del proceso en referencia si existió un defecto procedimental y factico, toda vez que este Despacho Judicial tomó una decisión al margen del debido proceso, en tanto que dentro de la sentencia No. 0129 -2019, de fecha 30 de octubre de 2019, y el auto interlocutorio No. 0008-020 del 14 de enero de 2020, no se motivó, al no existir en las decisiones proferidas las razones de hecho y derecho para haberse apartado de la aplicación de lo que establece el C.G.P., en su Art. 97 y el numeral 3° del Art. 384, y de acogerlo parcialmente pese a la falta de oposición, ni proposición de excepciones previas por el demandado, invirtiendo con esta omisión la carga de la prueba de incumplimiento hacia el demandante, cuando es conocido que la carga de la misma en este tipo de procesos, recae directamente sobre el demandado, y sobre la presunción legal que se genera por la no contestación, se desvirtúa con la practica de pruebas posteriores.

Claro lo anterior, el Despacho pasará a analizar los elementos existentes en el informativo, en aras de desatar el problema jurídico planteado en este asunto.

Teniendo en cuenta que la parte demandada fue notificada por aviso y que no contestó la demanda dentro de la oportunidad procesal, opera frente al contrato de arrendamiento el reconocimiento implícito; así pues, con las pruebas documentales hasta ahora analizadas está demostrado en autos la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes en conflicto, y el otro sí, así como los extremos de precio y cosa dentro de la relación contractual, con base en dichos contratos

Llegado a este punto, a fin de zanjar cualquier disquisición al respecto, el despacho estima pertinente dejar sentado que si bien la sociedad demandante no suscribió el contrato de arrendamiento que sustentan esta Litis, detentan legitimación en la causa por activa para demandar la restitución que ocupa al despacho, al amparo de lo preceptuado en los Artículos 2273, 2279, 2142 y 2281 del cc y 52 del CGP, pues el aludido contrato no lo suscribió el Sr Otero Tejada en nombre propio, sino en calidad de secuestre, y dicha sociedad en su condición de propietaria del mentado inmueble teniendo en cuenta que adquirió por venta el dominio del referido bien raíz el 24 de mayo de 2017, según se extrae de la anotación No. 25 del certificado de tradición que funge a folios 95 a 93 del expediente.

Discurrido lo precedente, como quiera que en este asunto se ha invocado la mora como sustento de las pretensiones, se pasará a revisar el acervo probatorio, a fin de verificar si efectivamente se generó la misma, en los términos del Artículo 1608 del cc, respecto de los cánones de julio a septiembre de 2016.

Del contrato de arrendamiento que milita a folios 42 a 44 del cuaderno ppal del expediente emana que los extremos contractuales inicialmente pactaron como precio del arriendo la suma de \$ 399.300 respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-1224, importe este que, debía ser pagado anticipadamente dentro de los cinco (05)



primeros días de cada mes del año, en la Isla de san Andrés, habiéndose allegado al expediente un documento denominado otro sí, calendado 01 de julio de 2017 (Ver fls. 45 cuaderno ppal), a través del cual reconoce ciertas reparaciones efectuadas por el aquí demandado en el inmueble antes referenciado en un monto de Cinco Millones de Pesos m/c (\$ 5'000.000), de los cuales emerge que el Señor OTERO TEJADA, invocando la calidad de secuestre y por ende de arrendador, autorizó al arrendatario para deducir del valor de los cánones de arrendamiento pactados, a unas sumas de dinero para resarcir lo que aseguró invirtió el arrendatario para efectuar reparaciones en el inmueble arrendado, señalándose que a partir del mes de agosto de 2017, y hasta que se amortizara el valor de los cinco millones de pesos m/c (\$5'000.000.00) invertidos en reparaciones con un abono mensual de doscientos mil pesos m/c (\$200.000.00), esto es hasta septiembre de 2019, por lo que el arrendatario debía consignar a órdenes del Juzgado 2º Civil Municipal de ésta localidad, por cuenta del proceso ejecutivo promovido por el sr Gilberto Saldarriaga contra la Sociedad Inversiones Abdul Harb Ltda el remanente del canon que ascendía a Ciento Noventa y Nueve Mil Trescientos pesos m/c (\$ 199.300.00), por lo que se reitera que si bien se celebró otro sí, el mismo no tendría validez, pues no hay que desconocer que desde el 24 de mayo de 2017, la parte demandante INVERSIONES HARB IMAM S.A.S., es propietaria de dicho inmueble y por ende a quien se le debió continuar pagando los cánones de arrendamiento, quedando el otro sí sin validez ni efecto jurídico.

A juicio de la suscrita no existe dentro de las pretensiones de la demanda, ninguna encaminada a atacar los requisitos de validez del contrato inicial, de ahí que se parte de su contenido para fundamentar las pretensiones en el libelo introductorio, lo que se observa es dentro del acápite de los hechos, que el demandante narra lo sucedido ante el juzgado segundo civil del circuito de esta ínsula, respecto de tramite de relevación de cargo de secuestre por ellos tramitado, aduciendo que el otrosí celebrado por el secuestre carecía de validez y efectos por cuanto el mismo ya había sido relevado de su cargo con anterioridad a la fecha de suscripción de este último.

Así, el artículo 281 del CGP, habla del principio de congruencia de la siguiente manera:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio (...)”

No podría el accionante tomar como base para su petitum las obligaciones contraídas dentro de un contrato del que además refiere su invalidez, circunstancia que tampoco aconteció en el sub lite, habida consideración que dentro las pretensiones de la demanda no están encaminada a anular la validez o efectos jurídicos del mismo, sin embargo, refiere en los hechos -no como pretensión-la invalidez del otrosí arriba referenciado.

Con fundamento en lo anterior, pese a no estar contenido en las pretensiones de la demanda, en virtud de la primacía del derecho sustancial sobre el procesal contenido en el artículo 228 de nuestra Carta Magna, este despacho procede a analizar la validez del otrosí celebrado entre los señores Wiliam Otero y Marco Colageo el 1º de Julio de 2017, concluyendo que el mismo carece de validez por cuanto no se cumple el primero de sus requisitos esenciales, esto es que las partes contratantes sean legalmente capaces, es



decir, que tengan capacidad legal para poder obligarse, situación que no se cumple en el presente asunto, habida consideración a que el señor William Otero Tejada, conforme a la prueba documental aportada por la parte accionante se encontraba relevado de su cargo de secuestre mediante auto del 17 de agosto de 2016 por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés Isla, quedando en firme dicha decisión el 23 del mismo mes y año, sin que contra la misma procediera recurso alguno y encontrándose debidamente notificado, razón por la cual el señor Otero no tenía capacidad legal para obligarse dentro de ese acuerdo entre partes.

Por lo anterior se desprende entonces que al no entrar a la vida jurídica el otro sí celebrado, la parte demandada MARCOS COLAGEO, debió continuar pagando la suma pactada desde el contrato de arrendamiento celebrado con su respectivo incremento de ley.

Así las cosas, quedando vigente el contrato inicial celebrado por los señores William Otero Tejada y Marco Colage, cuya duración fue acordada del 1° de Julio de 2016 al 30 de Junio de 2021, por un valor mensual de cánón equivalente a \$399.300, pagaderos los 05 primeros días de cada mes, y reafirmando que la cesión del contrato a favor el INVERSIONES HARB IMAM S.A.S. tal como se desprende del certificado de tradición en su anotación 025 operó a partir del 24 de mayo de 2017, fecha en la que entró a ser el nuevo propietario; a continuación se analizará si a partir del mes de junio de 2017- fecha en que le correspondía al demandante cobrar su primer canon como cesionario del contrato de arrendamiento- el demandado incurrió en mora en el pago de los canones de arrendamiento.

Ahora bien, atendiendo el concepto de mora contenido en el artículo 1608 del C.C., por la naturaleza del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, se entiende que el evento generador de la misma que ha sido alegada por la parte actora es el previsto en el numeral 1° de la aludida disposición legal, esto es, cuando el deudor *“no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado...”*.

Es menester tener en cuenta que el periodo a analizar a efectos de definir si se configuró o no la mora en cabeza del arrendatario data del mes Junio 2017, fecha en que quedó legitimado por activo la sociedad INVERSIONES HARB IMAM S.A.S., al configurarse la cesión del contrato de arrendamiento, hasta la fecha de presentación de la demanda 02 noviembre 2018, es decir hasta el mes de octubre de 2018, habida consideración que aún no había vencido los 05 días contractualmente pactados para el pago de arrendamiento del mes de noviembre.

Adicionalmente, teniendo en cuenta la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento celebrado el 1° de Julio de 2016, estipuló como incremento anual 5% del canon, el cual fue fijado inicialmente en \$399.300, es decir que a partir del mes de agosto de 2017 quedó fijado en \$419.265 y a partir del mes de agosto de 2018 en \$440.228.

A continuación se reflejarán los datos suministrados por la misma sociedad accionante, dando cuenta de la fecha de pago, el valor, y los saldos en mora o a favor, según el caso:

- Pago del 02 junio 2017, mediante título judicial por \$400.000 pesos (saldo a favor \$700 pesos)
- Pago el 04 de julio 2017, a través de título judicial por \$400.000 pesos (saldo a favor acumulado \$1400)
- Pago el 04 de agosto 2017, por título judicial por valor de \$440.000 pesos (incremento 5% equivalente a \$19.965, para un total de: 419.265 (saldo a favor \$20.735 + 1400: \$22.135)
- Pago del 05 de Septiembre 2017, a cuenta BBVA relacionada por \$420.000 pesos, (saldo a favor \$735 peso, total: \$22.870)



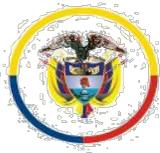
- Pago del 04 de octubre 2017, a cuenta BBVA relacionanda por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$23.605)
- Pago del 03 noviembre 2017, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$24.340)
- Pago del 04 diciembre 2017, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$25.075)
- Pago del 04 enero 2018, a cuenta BBVA relacionada por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$25.810)
- Pago del 05 febrero 2018, a cuenta BBVA relacionada por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$26.545)
- Pago del 05 marzo 2018, a cuenta BBVA relacionada por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$27.280)
- Pago del 05 abril 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$28.015)
- Pago del 04 mayo 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$28.750)
- Pago del 06 junio 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$29.485)
- Pago del 05 julio 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo a favor \$735 pesos, total: \$30.220)
- Pago del 03 agosto 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos, más incremento 5% \$20.963, total: \$440.228 pesos, (saldo a favor \$9.257)
- Pago del 06 septiembre 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo en mora \$10.971)
- Pago del 04 octubre 2018, a cuenta BBVA relacionada, por \$420.000 pesos (saldo en mora \$31.199)

Lo anterior significa, pese al peritazgo anexado al proceso, y con base en las explicaciones dadas en precedencia, si bien operó la mora, la misma se produjo a partir del 06 de septiembre de 2018 y hasta la fecha de presentación de la demanda (02 de noviembre de 2018).

Ahora bien, sería del caso dar aplicación al artículo 97 del CGP, en concordancia con el numeral 3° del Art. 384 del CGP ibídem y proceder ante la no contestación del demandado a dar como probados los hechos susceptibles de confesión plasmados en la demanda, y ordenar la restitución del inmueble ante la no contestación de la demanda, sin embargo, al ser una mera presunción admite prueba en contrario, y aunque la presunción se trata de una sanción procesal ante la inactividad de la parte accionada, no se puede desconocer -pese a la carga de la prueba-, el acervo probatorio recabado, incluso aunque el mismo hubiese sido aportado por la parte actora, esto en virtud del principio de la comunidad de la prueba que indica que las pruebas no pertenecen a la parte que la introduce, sino al proceso mismo, de cuyo análisis y comprobación desestimaría cualquier presunción, si de su contenido se demuestra hechos contrarios a las afirmaciones presuntamente confesas.

Es por ello, que lo procedente en este asunto no es aplicar de manera indiscriminada las sanciones ante la inactividad procesal descritas anteriormente, habida consideración a que dentro del expediente existen pruebas documentales aportadas por la empresa demandante que llevaron al convencimiento de la suscrita de las consideraciones aquí plasmadas, precisamente en aplicación al artículo 228 de la Constitución Nacional, que impone darle prevalencia al derecho sustancial sobre el procesal.

Finalmente, procede el despacho a pronunciarse, respecto a la solicitud de indemnización por valor de \$15'817.249, equivalente a \$394.161 por daño emergente (\$206.219 por el no pago completo del canon de arrendamiento más \$187.942, por



intereses de mora pendiente de pago) y \$15'423.088 por concepto de lucro cesante, correspondiente al valor dejado de percibir por concepto de cánones de arrendamiento hasta la fecha contractualmente determinada como duración del contrato, de la siguiente manera:

Dentro de un contrato de arrendamiento se pueden generar una serie de indemnizaciones tanto en su ejecución como en su terminación, y tanto a favor del arrendador como del arrendatario, no obstante lo anterior dichas causas tienen lugar o bien contractualmente- esto es, cuando se encuentra establecido en el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, conforme al artículo 1602 del código civil, que establece que el contrato es ley para las partes- o bien legalmente, y por unas causas específicas, esto es, por mal estado de la cosa arrendada; por perturbación del arrendador, las previstas en un contrato de vivienda urbana; por terminación del contrato de arrendamiento y en los arrendamiento de locales comerciales.

Tenemos que dentro del contrato de arrendamiento visible a folio 42 y ss del informativo, no se contempla en ninguna de sus cláusulas un pago especial a título de indemnización estipulados por las partes, por lo que queda analizar si opera alguna de las indemnizaciones previstas por la ley; a lo que encontramos que de las antes anunciadas tampoco ha operado alguna, indicando que respecto a la terminación del contrato por mora en el pago de cánones de arrendamiento, da lugar a título de daño emergente los dineros adeudados por dicho concepto, como también los intereses moratorios de los mismos; los cuales se liquidarán por secretaría con base en las consideraciones aquí expuestas; no obstante lo anterior, no habrá lugar a la solicitud de indemnización por concepto de lucro cesante, esto es a los dineros correspondiente al número de cánones hasta la fecha de terminación del contrato (30 de junio de 2021), por no estar prevista cláusula aceleratoria o indemnizatoria correspondiente a este tipo de indemnización, ni contractual ni legalmente.

En consecuencia de todo lo anterior, y sin necesidad de hacer más elucubraciones al respecto, se decretará la terminación del proceso por pago inoportuno o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, de la manera esbozada en precedencia,

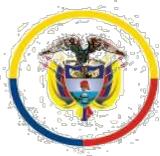
En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, debiéndola restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a la solicitud de indemnización por daño emergente, liquídese por secretaría con fundamento en los criterios explicados para proceder a su indemnización, no conceder la indemnización a título de lucro cesante invocados por la sociedad INMVERSIONES HARB IMAM S.A.S., conforme lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

Para obtener el pago de dicha indemnización por daño emergente-la diferencia de los cánones adeudados y sus intereses moratorios, la parte demandante deberá promover demanda ejecutiva en los términos del inciso final del numeral 7º del Art. 384 del C.G.P.

Finalmente, se condenará en costas a la parte demandada, para lo cual se tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 768.354.00).

En razón y merito de lo antes expuestos y administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



RESUELVE

PRIMERO: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento que a consecuencia de la compraventa efectuada al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-1224, que desde el 24 de mayo de 2017, es propietario la sociedad INVERSIONES HARB IMAM S.A.S., en su calidad de arrendador y el señor MARCOS COLAGEO en su calidad de arrendatario, por pago inoportuno o mora en el pago de cánones de arrendamiento, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénesele al Sr. MARCOS COLAGEO, la restitución de un inmueble arrendado, ubicado en ésta jurisdicción, en la dirección ubicado en la Avenida Colombia frente a hotel Decameron delfines en medio del Edificio Comodoro y Edificio Hansa Coral, terraza escalera central que forma parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-1224, antiguo proyecto de edificio aparta hotel Fronteras. NORTE: linda con terreno que es o fue de Poulson Newball, en extensión de 50.40mts, por el ESTE: linda con el camino público, en extensión de 43.20mts, y por el OESTE: linda con terrenos que son o fueron de los sucesores de Williams Benjamín Forbes, en extensión de 54.00mts.

Parágrafo Primero: Comisionese a la Gobernación Departamental con funciones de Alcalde para la diligencia pertinente.

TERCERO: Acceder a la indemnización por daño emergente a favor de la empresa INVERSIONES HARB IMAN SAS, de los dineros adeudados por concepto de cánones de arrendamiento y sus respectivos intereses moratorios, bajo los criterios explicados en la parte motiva de esta sentencia. Por secretaría liquídese la misma.

Parágrafo Primero: Para obtener el pago de dicha indemnización -la diferencia de los cánones adeudados y sus intereses moratorios, la parte demandante deberá promover demanda ejecutiva en los términos del inciso final del numeral 7º del Art. 384 del C.G.P.

CUARTO: No conceder la indemnización a título de lucro cesante invocados por la sociedad INMVERSIONES HARB IMAM S.A.S., conforme lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 768.354.00).

SEXTO: Hágase las anotaciones de rigor en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA