



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**

Doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

**Rad .708204089001-2023- 00119-00**

**VERBAL - RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: LUCY ISABEL DE LA BARRERA POLO**

**DEMANDAA: MARITZA BEATRIZ MIER BONNET**

Procede esta autoridad judicial a proferir *SENTENCIA ANTICIPADA* en única instancia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, realizado el trámite propio que corresponde a esta clase de procesos con fundamento en el artículo 278 del CGP, instaurado por la señora *LUCY ISABEL DE LA BARRERA POLO* mediante apoderado judicial, en contra de la señora *MARITZA BEATRIZ MIER BONNET*, identificada con C.C No 28.814.320

**1. ANTECEDENTES**

La señora *LUCY ISABEL DE LA BARRERA POLO*, actuando a través de apoderado judicial presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la señora *MARITZA BEATRIZ MIER BONNET*, identificada con C.C No 28.814.320 para que, mediante el trámite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de octubre 2022 sobre un inmueble comercial ubicado en la carrera 1 No. 7-54 del perímetro urbano de Santiago de Tolú, denominado *HOSTAL Y CAMPING YOLIMAR* con Nit. 22358421-5, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde los meses de agosto - septiembre y septiembre – octubre, de 2023.

**1.1. HECHOS RELEVANTES**

El libelista expone como fundamento de la causa pretendí, los hechos que se resumen a continuación:

*“La demandante señora MARITZA BEATRIZ MIER BONNET como arrendadora celebró contrato de arrendamiento de fecha 18 de octubre de 2022 de un local comercial ubicado en la carrera 1 No. 7-54 del perímetro urbano de Santiago de Tolú, donde funciona en la actualidad el establecimiento de comercio denominado “HOSTAL Y CAMPING YOLIMAR” identificado con Nit. 22358421-5.*

*Que el canon de arrendamiento según la cláusula segunda del contrato pactado asciende a la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000,00) que debían ser consignados los primeros 5 días de cada mes a la cuenta Nro. 59785636192 de Bancolombia establecida por el arrendador, canon que se entendía reducido en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000), por los siguientes conceptos:*

*“a. 1.000.000 para la realización de mejoras locativas, que serían descontados solo hasta 3 o 4 meses, gastos que debían ser soportados mediante sus respectivas facturas.*

*b. \$500.000 mensuales para efectos de realizar el abono a la empresa AFINLA grupo EPM, con respecto a la cual la señora arrendataria se comprometió a pagar la suma de \$1.500.000 para iniciar el acuerdo de pago con la empresa, cuyo dinero fue descontado del pago del canon de arrendamiento equivalente a 2 meses, por ende, tenía en su poder la suma de \$3.000.000.*

*Manifiesta además el procurador que, según el contrato el canon de arrendamiento se debía incrementar anualmente conforme al porcentaje equivalente al salario mínimo del año 2023 a partir del 18 de octubre de 2023, y en los años subsiguientes.*

*Asociado a lo anterior, el canon en el mes de enero y semana santa, a partir del 2023, debía incrementarse en la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000), lo que implica que el canon en dichos periodos aumentaría a la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000).*

*Indica que, en el contrato quedó pactado que su poderdante dejó constancia del estado en que se encontraba el inmueble, los servicios públicos, tanto así, que fue anexado un inventario al contrato, con todo lo expuesto, en la que, la demandada Maritza Beatriz Mier Bonnet estuvo conforme.*

*Que el término del contrato es de 3 años, contados a partir del 18 de octubre de 2022 hasta el 18 de octubre de 2025, como se vislumbra en la cláusula cuarta del contrato.*

*Advierte que, por incumplimiento del contrato de arrendamiento, las partes pactaron como cláusula penal el equivalente al valor de tres cánones de arrendamiento vigentes para la época, declarando que la arrendataria no ha cancelado los cánones de arrendamiento consistentes en los periodos de agosto-septiembre y septiembre-octubre de 2023, incumpliendo la cláusula segunda del contrato y tampoco ha cancelado la obligación respecto a la empresa AFINLA EPM.*

## **1.2 PRETENSIONES**

El demandante formula las siguientes pretensiones, así:

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento del 18 de octubre de 2022, suscrito por la señora Lucy Isabel de la Barrera Polo como arrendadora, y la señora Maritza Beatriz Mier Bonnet como arrendataria por el incumplimiento del contrato.

Que se condene a la arrendataria Maritza Beatriz Mier Bonnet a restituir la propiedad denominada HOSTAL Y CAMPING YOLIMAR distinguida con NIT N° 22358421-5 ubicado en la Carrera 1 N° 7-54 del perímetro urbano de Santiago de Tolú, en el término de 48 horas, y se ordene subsidiariamente la diligencia de entrega forzada del inmueble arrendado, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.

Que se condene a la señora Maritza Beatriz Mier Bonnet a restituir y, a pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto-septiembre y septiembre-octubre de 2023, que ascienden a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000), y los demás que sean causado en el transcurso del proceso judicial, con la aplicación de los aumentos respectivos del canon.

Que se condene a la demandada al pago de la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) referente al pago del aumento correspondiente a semana santa en el año 2023.

Que se condene a la demandada al pago de la cláusula penal en razón al incumplimiento contractual, que asciende a la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) teniendo en cuenta la suma que arrojan los tres cánones de arrendamiento con respecto a su valor actual.

Finalmente, que se condene en costas y gastos.

## **2. PRUEBAS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE**

La parte demandante aporta las siguientes pruebas para ser tenidas en cuenta dentro del presente proceso:

Documentales

- Poder
- Contrato de 15 de octubre de 2022 suscrito entre las partes.
- Múltiples requerimientos realizados por mi poderdante a través de correo electrónico.

## **3. TRAMITE DEL PROCESO**

- Admisión de la demanda: 15 de noviembre de 2023.
- Memorial del apoderado demandante solicitando que los cánones sean cancelados directamente a la señora Lucy Isabel de la Barrera Polo, para el pago de la obligación que tiene con Afina.
- Memorial Solicitando el decreto de la medida cautelar
- Constancia de Póliza
- Autos decretando medidas de embargo y secuestro de bienes muebles e inmuebles de 15 de diciembre de 2023 y 16 de enero de 2024.
- Expedición de Despacho Comisorio de fecha 17 de diciembre de 2024.
- Constancia de notificación a la parte demandada, vía correo electrónico.

## **1. CONSIDERACIONES**

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquél en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

De la manifestación de la voluntad podemos extraer que a luces del artículo 1502 del Código Civil para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario “(...) 2. *que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios (...)*”. Por tanto, para que exista el acto jurídico generador de obligaciones es necesario la manifestación de voluntad de las partes que intervienen en él y que ésta no adolezca de vicio alguno (error, fuerza o dolo).

El artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todo cuerpo o incorporal, que puede usarse sin consumirse; excepto el que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como habitación y uso.

Se hace necesario aclarar que quien ostenta la calidad de arrendador no necesariamente debe ser el propietario de la cosa; en efecto, el inciso segundo de la norma ut supra es claro al señalar que puede arrendarse aun la cosa ajena, claro está, que, si es de un tercero y la arrienda con autorización de su dueño, no podríamos hablar de arrendamiento de lo ajeno, pues el arrendador estaría actuando como mandatario de éste para efectos del respectivo contrato. Para que se pueda hablar de arrendamiento de cosa ajena es necesario que se actúe sin su consentimiento.

En punto al precio o canon, éste es la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador.

Aunque el artículo 1976 y 1864 del Código Civil señalan que el precio podrá determinarse tras la celebración del contrato, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, el artículo 18 de la ley 820 de 2003, indica que debe fijarse al momento de su celebración, conforme su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

El contrato de arrendamiento por ser conmutativo, ambas partes se obligan recíprocamente. El artículo 1982 del C. C., señala como obligaciones del arrendador, el entregar al arrendatario la cosa arrendada; el mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada; y a librarlo de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa. Por su parte, son obligaciones de arrendatario el usar la cosa según los términos estipulados en el contrato; pagar el precio o canon convenido; y restituirla al fin del arrendamiento<sup>1</sup>.

Ahora, el artículo 22 de la ley 820 de 2003, señala las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre las que encontramos “**la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato**”.

La falta de pago de los cánones de arrendamiento le otorga la facultad al arrendador de pedir la restitución del inmueble arrendado; si el arrendador imputa al arrendatario el no pago de la renta, la única forma que tiene éste de desligarse de tal aseveración, es acompañando la prueba que acredite lo contrario, que no es otra que la presentación de tres (3) recibos de pago, sucesivos, los cuales hacen presumir el pago de los periodos precedentes (Artículo 1628 del C. C.).

Cabe resaltar, que en materia procesal cuando se demanda la restitución del inmueble arrendado bajo la causal de mora en el pago de la renta, para que el arrendador pueda ser

---

<sup>1</sup> Ver artículo 1996 del C.C. y subsiguientes.

escuchado es requisito indispensable la consignación a órdenes del Juzgado de las sumas que el demandante-arrendatario afirme que se le adeudan o presentar los recibos donde figuren las cancelaciones de cánones adeudados, al igual que, -cualquiera que fuere la causal invocada-, consignar oportunamente los cánones que se causen durante el proceso.

No obstante, se observa que, a la parte demandante, a la fecha no se le ha restituido el inmueble, así como tampoco se evidencia que se le allá restituido el pago de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar, muy a pesar de haber sido notificada en debida el 25 de noviembre de 2023, guardando silencio.

Ahora, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado guardó silencio al respecto y omitió presentar las pruebas del pago adeudado, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1° del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: “Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,” ordenar la restitución del bien inmueble cedido a los acá demandados.

## 5.- CASO CONCRETO

Abordando el Sub-examine, se tiene que la demandante *LUCY ISABEL DE LA BARRERA POLO* en calidad de arrendadora, solicita la restitución del inmueble ubicado en la carrera 1 No. 7-54 del perímetro urbano de Santiago de Tolú, donde funciona en la actualidad el establecimiento de comercio denominado *HOSTAL Y CAMPING YOLIMAR* identificado con Nit. 22358421-5, por el incumplimiento en el pago de los cánones convenidos en el contrato suscrito el 15 de octubre de 2022.

La aquí actora allega con el libelo introductorio pruebas que permiten inferir del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio, con lo cual se prueba la relación contractual y las obligaciones dimanadas de éste, siendo una de ellas la de sufragar el canon de arrendamiento como retribución al goce del inmueble dado en renta.

**Según lo aseverado por el sujeto activo de la relación procesal, la demandada adeuda la suma que asciende a SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.00.000,00) pesos correspondientes a los cánones dejados de cancelar desde agosto-septiembre y septiembre-octubre de 2023, a razón de \$ 3.000.000, oo pesos mensuales, más los causados durante el trámite del proceso; la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000, oo) referente al pago de aumento en semana santa y la clausula penal pactada por la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000,oo)**

La causal de no pago de los cánones de arrendamiento al ser invocada por el arrendador como fundamento para pedir la resolución del contrato, y en consecuencia la restitución del inmueble dado en arrendamiento se constituye como un hecho indefinido, **NO PAGO**, que por ostentar dicha calidad invierte la carga de la prueba, correspondiéndole al arrendatario desvirtuarla con la presentación de los recibos que acrediten el cumplimiento de la obligación contraída.

Amén de lo anterior, como señalamos en párrafos anteriores, surge la obligación para el demandado de seguir pagando los cánones causados tras la presentación de la demanda, que por mandato del artículo 384 del C. G. P. deben consignarse a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, carga procesal que de no cumplirse trae como consecuencia el no escucharse durante el trámite del proceso.

Se ha definido la mora como el retraso en el cumplimiento de la prestación, contrario a derecho, por una causa imputable al deudor, correspondiéndole al demandado demostrar que no ha incurrido en ella, lo que no aconteció en el sub – judice, ya que el sujeto pasivo de la relación procesal no presentó los recibos que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento que alega el demandante como adeudados, aunado a lo anterior, no consignó a órdenes de este Despacho Judicial las rentas causadas luego de la presentación de la demanda.

Al no acreditar la demandada el pago de las mesadas vencidas emerge diáfamanamente que incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, por lo que esta Judicatura lo declarará judicialmente terminado, y, en consecuencia, ordenará la restitución del inmueble arrendado.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: Declárase** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de esta Litis, por el no pago oportuno del valor de los cánones de arrendamiento correspondientes a **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.00.000,00) pesos correspondientes a los cánones dejados de cancelar desde agosto-septiembre y septiembre-octubre de 2023, a razón de \$ 3.000.000, oo pesos mensuales, más los causados durante el trámite del proceso; la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000, oo) referente al pago de aumento en semana santa y la cláusula penal pactada por la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000,oo) debido al incumplimiento y los cánones que se vayan causando durante el transcurso del proceso**

**SEGUNDO: Ordénese** la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 1 No. 7-54 del perímetro urbano de Santiago de Tolú, donde funciona en la actualidad el establecimiento de comercio denominado HOSTAL Y CAMPING YOLIMAR con Nit. 22358421-5.

**TERCERO: Condenase** en costas a la parte demandada. Tásense.

**CUARTO: Fíjese** como agencias en derecho la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (**\$ 750.000,00**)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**KAREN PATRICIA GUTIÉRREZ MONTERROZA**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**  
**Karen Patricia Gutierrez Monterroza**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 01 Promiscuo Municipal**  
**Santiago De Tolu - Sucre**

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: **253598d0b7248c5559a6fa3b01b19c61732c7121c3f17e8ef41b3f37ad6b8dc**

Documento generado en 13/02/2024 08:51:55 AM

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