



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU

Veintinueve (29) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 70-820-40-89-001- 2020 – 00004-00

RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: MARINA TOLUNAUTICA LTDA

DEMANDADA: MARIA EUGENIA MONTOYA

Procede esta autoridad judicial a proferir la **SENTENCIA** en única instancia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, instaurado por la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA mediante apoderado judicial en contra de la señora MARIA EUGENIA MONTOYA identificada con C.C N° 42.867.504.

1. ANTECEDENTES

La empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la señora MARIA EUGENIA MONTOYA, para que mediante el trámite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 2^a No. 8-30, Sector centro, celebrado el día 1 de Enero 2004, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 1 de Marzo de 2012 y el 31 de Diciembre de 2019, más los que se causen mientras permanezcan en el inmueble.

1.1. SITUACION FÁCTICA

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

- Entre la empresa TOLUNAUTICA LTDA en calidad de ARRENDADORES y la señora MARIA EUGENIA MONTOYA en calidad de ARRENDATARIA, celebraron un contrato de arrendamiento de local en este Municipio el día 1 de enero de 2004.
- La celda que fuera objeto del contrato de arrendamiento fue entregada a la señora MARIA EUGENIA MONTOYA el día 1 de Enero de 2004 fechada en la que se llevó a cabo el contrato de arrendamiento por el término de un año, contrato que se encuentra vigente toda vez que se ha venido renovando año tras año y por tanto la última renovación se dio el 1 de Enero de 2020 hasta el 31 de Diciembre del mismo año.
- La celda que fuera objeto del contrato de arrendamiento se entregó para que en ella la demandada guardara la lancha de nombre VAGAMARES con matrícula

CP9 430- A de la Capitanía de Puertos de Coveñas, lancha que desde el 1 de Enero de 2004 hasta la fecha ha ocupado la celda del contrato de arrendamiento.

- El canon de arrendamiento mensual inicialmente pactado entre las partes para guardar la lancha de nombre VAGAMARES fue de \$ 381.000,00 Pesos suma que debía cancelarse dentro de los quince (15) próximos días de cada periodo., se debía incrementar cada año, esto es, el 1 de Enero de cada año en vigencia en un porcentaje hasta del 5% lo que ha venido sucediendo cada año desde el 1 de Enero de 2005.
- El contrato se desarrolló sin ningún tipo de inconveniente habida consideración a que ambas partes cumplieron con las obligaciones a su cargo; solo hasta el 1 de Marzo de 2012 la señora MARIA EUGENIA MONTOYA entró en mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2012 y desde ese día hasta la fecha continua en mora.
- Como quiera que el contrato de arrendamiento se ha venido renovando es necesario tener en cuenta que la renovación ha causado el incremento del canon tal como se detalla a continuación:
 - ✓ Desde el 1 de Enero de 2012 hasta el 31 de Diciembre de 2012 la suma de \$ 515.000,00 pesos.
 - ✓ Desde el 1 de Enero de 2013 hasta el 31 de Diciembre de 2013, la suma de \$ 535.000,00 pesos. Desde el 1 de Enero de 2014 hasta el 31 de Diciembre de 2014 la suma de \$ 556.400,00. Desde el 1 de Enero de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2015 la suma de \$ 578.600,00. Desde el 1 de Enero de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2016 la suma de \$ 601.746,00. Desde el 1 de Enero de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2017 la suma de \$ 625.815,00. Desde el 1 de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018 la suma de \$ 650.200,00. Desde el 1 de Enero de 2019 hasta el 31 de Enero de 2019, la suma de \$ 676.233,00. Desde el 1 de Enero de 2020 hasta el 31 de Diciembre de 2020, la suma de \$ 710.044,00 pesos.
 - ✓ El ultimo pago de cánones de arrendamiento realizado por la demandada fue el correspondiente al mes de Febrero de 2012, motivo por el que esta en mora de cancelar los canones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de Marzo de 2012 y el 31 de Diciembre de 2019, lo que se concluye que adeuda a la fecha la suma de \$ 55.837.928,00 pesos

1.2. PRETENSIONES

El demandante formula las siguientes pretensiones, así:

Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de Enero de 2004 entre la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA en calidad de arrendadora y MARIA EUGENIA MONTOYA en calidad de arrendataria por falta de pago de los canones de arrendamiento comprendidos entre el 1 de Marzo de 2012 y el 31 de Diciembre de 2019, mas los canones que se causen dentro del respectivo trámite procesal referidos a un contrato de arrendamiento sobre una celda para guardar lanchas que la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA entregó a título de arrendamiento a la señora MARIA EUGENIA MONTOYA.

Que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandada a cancelar a favor de la parte demandante la suma de \$ 55.837.928,00 pesos correspondientes al valor de los canones de arrendamiento no cancelados correspondientes a cada periodo desde el año 2012 hasta el 2019 tal como vienen relacionados en las pretensiones de la demanda.

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 conferido. (Fl. 16)
- Contrato de arrendamiento Folios 5 a 8)
- Actas de declaraciones juramentadas extra proceso (folios 9, 10)
- Certificado de cámara de comercio folios (11 y 12)
- Certificado de la Dirección marítima donde certifican el número de matrícula No CP9 430 A de la lancha objeto del contrato
-

3. TRAMITE DEL PROCESO

- Admisión de la demanda: 30 de Enero de 2020 (fls.19 y 20).
- La parte demandada MARIA EUGENCIA MONTOYA fue notificada previo emplazamiento, en el registro nacional de emplazados y se nombró curador ad- liten para que la representará.
- Contestación del Curador Ad- liten Dr. CAMILO SILGADO BAENA, a folios 35 y 36

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contesto la demandada ni propuso medios exceptivo y como tampoco asumió la carga procesal de consignar a órdenes del Despacho el valor total adeudado al demandante por concepto de cánones de arrendamiento y/o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos; por lo que de conformidad a lo señalado en el inciso 1, del artículo 384 del C.G.P., se procederá a dictar **SENTENCIA DE RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**.

4. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales no merecen reparo alguno, por cuanto la competencia radica en el suscripto Juez Civil Municipal, los extremos del litigio tienen capacidad procesal para ser parte y la demanda es idónea. Y como tampoco se observa irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal que ponga en duda la validez de lo actuado, es procedente resolver la sentencia dentro del proceso referenciado.

El artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto «*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*», y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que «*[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario*».

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales esta sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º¹, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Cabe baste resaltar el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

El contrato de arrendamiento por ser comutativo, 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 arrendamiento².

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «*el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes*

» (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

De esta manera la autonomía privada está reconocida por los diferentes ordenamientos jurídicos de derecho privado, en todas las definiciones de contrato que se puedan encontrar y normas correlacionadas. El artículo 1602 del Código civil colombiano, por ejemplo expresa: **"todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por un consentimiento mutuo o por causas legales"**. Según esta norma el estado reconoce un poder de reglamentación en el individuo, de tal forma, que una vez el mismo ha

¹ El artículo 1º del estatuto comercial estipula: “*Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas*”. En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2º, consagra: “*En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.*”

² Ver artículo 1996 del C.C. y subsiguientes.

utilizado su poder autónomo de decisión de contratar, el estado a través del ordenamiento jurídico le otorga ese poder de autoregulación o autorregulación.

Desde esta óptica, entonces, no cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedural civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario, lo que se dejó expresado en él.

El artículo 1501 del Código Civil distingue en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales; entendiéndose las de la esencia como aquellas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente.

De las definiciones arriba transcritas se colige que son de la esencia del contrato de arrendamiento: i) la manifestación de voluntad de las partes; ii) el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario; y iii) el precio o canon de arrendamiento que deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

De la manifestación de la voluntad podemos extraer que a luces del artículo 1502 del Código 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.

Si bien el artículo 1976 y 1864 del Código Civil señalan que el precio podrá determinarse con posterioridad a la celebración del contrato, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, el artículo 18 de la ley 820 de 2003, es claro al indicar que debe fijarse al momento de su celebración, estando su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

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 del 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 períodos 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 escuchado es requisito indispensable la consignación a ordenes 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.

5.- CASO CONCRETO

Abordando el Sub-examine, se tiene que la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA en calidad de arrendadora, solicita la restitución del inmueble consistente en una celda para guardar lanchas ubicada en la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA, dirección carrera 2 No 8- 30, por el incumplimiento en el pago de los cánones convenidos en el contrato

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 de \$ 55.837.928,00 pesos desde el mes de Febrero de 2012 hasta el 31 de Diciembre de 2019, más los cánones que se causen durante el trámite del proceso.

Las causales 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 lo habíamos señalado en párrafos anteriores, surge la obligación para el demandado de seguir pagando los cánones que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, los cuales por mandato del artículo 384 del C. G. P., deben ser consignados a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, carga procesal que de no ser cumplida trae como consecuencia el no ser escuchado 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 – judece, 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 diáfanaamente que incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el 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: Declarase judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de esta litis la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA mediante apoderado judicial en contra de la señora MARIA EUGENIA MONTOYA identificada con C.C N° 42.867.504., por el no pago oportuno del valor de los cánones de alquiler correspondientes desde el 1 de Enero de 2012 hasta el hasta el 31 de Diciembre de 2020, lo cual suma la cantidad de \$ 55.837.928,00 pesos y los cánones que se vayan causando durante el trámite del proceso.

SEGUNDO: Ordéñese la restitución del bien inmueble consistente en una celda para guardar la lancha denominada VAGAMARES, con matricula No CP9 430 – A de la Capitanía de Puertos de Coveñas, ubicada en la empresa MARINA TOLUNAUTICA, cuya dirección es Carrera 2^a No 8- 30 de la ciudad de Tolú- Sucre. El inmueble deberá ser entregado completamente desocupado a la demandante, en el término de ocho (8) días siguientes, a la ejecutoria del presente proveído.

En caso negativo u omisivo, comisionase a la Alcaldía Municipal de Santiago de Tolú, a quien se le confieren las facultades del comitente, para la práctica de la diligencia de restitución. Líbrese Despacho con los insertos del caso.

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

CUARTO: Fíjese como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$2.791.896,00)

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:

283bcf3462a73539af6e6a18fc6c808688a9bb1acd2419de93ee85bb025ecec4

Documento generado en 29/11/2021 05:26:45 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**