



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE TOLU**

Veinticuatro (24) de Febrero de dos mil veintidós (2022)

**Rad .708204089001-2020- 00003-00**

**RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: MARINA TOLUNAUTICA LTDA**

**DEMANDADO: JORGE LLANOEJECUTIVO**

Procede esta autoridad judicial a proferir **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 del señor JORGE LLANO, identificado con C.C No 6.296.413

**1. ANTECEDENTES**

La empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA, actuando a través de apoderado judicial presento demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de JORGE LLANO, para que mediante el tramite previsto en el proceso Abreviado se sirva declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 2ª No 8-30 Sector centro, celebrado el día 1 de Enero de 2008 por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 1 de Mayo de 2009 hasta el 31 de Diciembre de 2019, más los que se causen mientras permanezca en el inmueble.

**1.1. SITUACION FACTICA**

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

Entre la empresa TOLUNAUTICA LTA en calidad de ARRENDADORES y el señor JORGE Llano, en calidad de arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento de local en este Municipio el día 1 de enero de 2008.

La celda que fuera objeto del contrato de arrendamiento fue entregada al señor JORGE LLANO el día 1 de enero de 2008, fecha en la que se llevó a cabo el contrato de arrendamiento por el término de Un (1) año, contrato que se encuentra vigente toda vez que se ha venido renovando año tras año y por lo 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 el demandado guardara la lancha de nombre ZEUS con matrícula CP9- 0299-A de la Capitanía de

Puertos de Coveñas, lancha que desde el 1 de Enero de 2008, 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 ZEUS fue de \$ 610.000,00 pesos, suma que debía cancelarse dentro de los quince (15) días primeros días de cada periodo, se debía incrementar cada año, esto es, el 1 de Enero de cada año en vigencia en un porcentaje del 5%, lo que ha venido sucediendo cada año desde el 1 de Enero de 2009.

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 Diciembre de 2021 el señor JORGE LLANO entro en mora en el pago del canon de arrendamiento 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 2009 hasta el 31 de Diciembre de 2009 la suma de \$ 640.000,00  
Desde el 1 de Enero de 2010 hasta el 31 de Diciembre de 2010; la suma de \$ 671.000,00. Desde el 1 de Enero de 2011 hasta el 31 de Diciembre de 2011, la suma de \$ 701.000,00; Desde el 1 de Enero de 2012 hasta el 31 de Diciembre de 2012, la suma de \$ 730.000,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2013 hasta el 31 de Diciembre de 2013, la suma de \$ 759.000,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2014 hasta el 31 de Diciembre de 2014, la suma de \$ 789.568,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2015 la suma de \$ 821.150,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2016, la suma de \$ 853.996,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2017, la suma de \$ 888.155,00 pesos; Desde el día 1 de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018, la suma de \$ 923.681,00 pesos; Desde el 1 de Enero de 2019 hasta el 31 de Diciembre de 2019 la suma de \$ 960.628,00 pesos y Desde el 1 de Enero de 2020 hasta el 31 de Diciembre de 2020 la suma de \$ 1.008.659,00 pesos.

El último pago de cánones de arrendamiento realizado por el demandado fue el correspondiente al mes de diciembre de 2012 motivo por el que está en mora de cancelar los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de Mayo de 2009 hasta el 31 de Diciembre de 2019, lo que se concluye que debe a la fecha la suma de \$ 102.300.536,00 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 2008 entre la empresa MARINA TOLUNAUTICA LTDA en calidad de arrendadora y JORGE LLANOS en calidad de arrendatario por falta de pago de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 1 de Enero de 2008 hasta el 31 de Diciembre de 2019, más los cánones 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 entrego a título de arrendamiento al señor JORGE LLANOS.

Que como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a cancelar a favor de la parte demandante la suma de \$ 102.300.536,00 correspondientes al valor de los camones 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 10)

Actas de declaraciones juramentadas extra proceso (Folios 5 a 6)

Certificado de matrícula de la lancha denominada ZEUS expedido de la Dirección Marítima en donde especifican el número de matrícula No CP) 0299- A (folio 7)

Certificado de la camada de comercio (folios 8 a 9)

## 3. TRAMITE DEL PROCESO

Admisión de la demanda: 30 de enero de 2020 (folio 13)

La parte demandada JORGE LLANOS fue notificado por aviso el día 10 de diciembre de 2021.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó la demanda ni propuso medios exceptivos 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 últimos tres (3) 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 RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

## 4. CONSIDERACIONES

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.

Por su parte, la Ley 820 de 2003, expedida con el objeto de desarrollar el Derecho de los Colombianos a tener una vivienda digna, fijó los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda; ésta en su artículo 2 lo define como *aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana constituye una clase de convención que tiene una regulación propia en las normas especiales de la ley 820 de 2003, reiterándose, que sólo tendrá aplicación en los contratos que versen sobre el goce, total o parcial, de inmuebles destinados a habitación.

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 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).

Con respecto al bien, el artículo 1974 del Código Civil nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como los de 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.

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.

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 escuchado es requisito indispensable la consignación a órdenes del Juzgado de las sumas que el demandante-

---

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

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.

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 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 – 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 diáfananamente 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 PROMISCOU 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 del alquiler correspondientes desde el 1 de enero de 2008 hasta el hasta el 31 de diciembre de 2020, lo cual suma la cantidad de \$ 102.300.536,00 pesos y los cánones que se vayan causando durante el trascurso del proceso.

**SEGUNDO: Ordénese** la restitución del bien inmueble consistente en una celda para guardar la lancha denominada ZEUS, con matrícula No CP9 0299430 – A de la Capitanía de Puertos de Coveñas, ubicada en la empresa MARINA TOLUNAUTICA, cuya dirección es Carrera 2ª 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 CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MILVEINTISEIS PESOS M/CTE (\$ 5.115.026,00)

### **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:

**226acfed0ea59c70a4f9e6c1b800540139611209260223543317ea115da79778**

Documento generado en 24/02/2022 02:05:47 PM

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