

INFORME SECRETARIAL.- 16 de Septiembre de 2.020.- En la fecha paso al Despacho de la señora Juez, el presente proceso, informándole que se encuentra para sentencia.- ORDENE.-

BERTHA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria.-



DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
REPUBLICA DE COLOMBIA
SANTA MARTA

RAD. 47-001-41-89-004-2019-01183-00

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE. Santa Marta, siete (7) de octubre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO A TRATAR:

Procede el despacho a decidir lo que en derecho corresponda dentro de la presente actuación

CONSIDERACIONES

El señor **ARMANDO RAFAEL CANDANOZA PEREZ**, quien actúa en nombre propio, formuló demanda ejecutiva contra la señora **NANCY CATAÑO DE ECHEVERRIA**.

Por encontrarse la demanda en forma legal y de los documentos a ella anexados derivarse una obligación a cargo de la demandada, el Despacho Libró Orden de Pago de fecha 24 de Enero de 2020, (fl-9), a cargo de la demandada **NANCY CATAÑO DE ECHEVERRIA**, y a favor del demandante **ARMANDO RAFAEL CANDANOZA PEREZ**, por la sumas de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00)**, por concepto de saldo del capital, más los intereses corrientes y moratorios fijados por la Superintendencia, a partir del día de la presentación de la demanda, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación y por las costas que se causen en estas diligencias, las cuales se liquidaran en su oportunidad procesal.

Revisado el expediente se advierte, que la demandada **NANCY CATAÑO DE ECHEVERRIA**, se notificó personalmente a través de apoderada judicial el 24 de Enero de 2020, quedando así debidamente enteradas de la ejecución la parte demandada, dentro del término no contestó la demanda ni propuso excepción alguna, siendo por consiguiente aplicables las disposiciones del artículo 440 del C. G. P.

Así las cosas, considera el Despacho que las pretensiones de la parte demandante deben prosperar en virtud a que los hechos de la demanda no fueron desvirtuados por la demandada y no existiendo al momento situación pendiente de resolver es procedente pronunciarse sobre el fondo del asunto.

En consecuencia este Juzgado procede a dar aplicación a lo establecido en el artículo 440 del Código General del Proceso, disponiendo el avalúo y posterior remate de los bienes que se encuentren embargados o los que se llegaren a embargar y secuestrar dentro de esta actuación; igualmente, se condena en costas las cuales se liquidaran en los términos del

artículo 365 del Código General del Proceso, y se liquidará el crédito tal como lo prevé el artículo 446 Ibidem.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE.

PRIMERO: Seguir adelante la ejecución por la suma y conceptos determinados en el mandamiento ejecutivo de fecha 24 de Enero de 2020, en contra de la demandada **NANCY CATAÑO DE ECHEVERRIA.-**

SEGUNDO: Decretar el avalúo y posterior remate de los bienes que son o sean objeto de medida cautelar en la litis.

TERCERO. Preséntese por las partes la liquidación del crédito de conformidad con lo establecido en el art. 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: Condenase en costas a la parte demandada. Fíjese como Agencia en derecho en la suma de Un Millón de Pesos (\$1.000.000.00) de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, por secretaría proceda a la elaboración de la liquidación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,


ROCIO PATERNOSTRO ARAGON

<p style="text-align: center;"> RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE SANTA MARTA</p> <p>Santa Marta, 8 de octubre de 2020 Notificado por anotación en Estado No. 079</p> <p style="text-align: center;"> BERTHA CECILIA QUEVEDO VASQUEZ Secretaria</p>
--

INFORME SECRETARIAL Santa Marta, 6 de Agosto de 2020.- Señora Juez: Informo a usted que el presente proceso de Restitución está para dictar sentencia.

BERTHA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
SANTA MARTA**

RAD.- 47-001-41-89-004-2018-00431-00

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.- Santa Marta, siete (7) de octubre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO

Procede el despacho a proferir la respectiva sentencia en el presente proceso verbal de Restitución de Bien inmueble Local Comercial arrendado promovido por el señor **FEDERICO SEGUNDO MAESTRE TONCEL**, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHO Y VIVIANA SILVA VERA**.

PRETENSIONES

Pretende el extremo activo de la Litis, se declare terminado el contrato de subarrendamiento del Local Comercial ubicado en la Diagonal 30B Transversal 15 No. 15-30 en el Barrio San Pedro Alejandrino de esta Ciudad, celebrado entre **FEDERICO SEGUNDO MAESTRE TONCEL**, como Arrendador y los señores **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, como arrendatarios, consecuencia del incumplimiento de los demandados en el pago del canon de arrendamiento por la suma de Un millón Cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000.00), por subarrendar el Local, y por la mora en el servicio públicos de energía, en consecuencia solicita se decrete la restitución del bien inmueble antes mencionado..

ACTUACION PROCESAL

La presente demanda fue admitida por auto de fecha 12 de Junio de 2019, y se ordenó notificar a los demandados **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA, (fl.30)** notificándose por aviso recibido el 12 de julio de 2019 al demandado **MARTIN, ALEJANDRO SEPULVEDA OCHO (fl.36-38)**, previa citación personal recibida el 28 de junio de 2019 (fl.33-34).

El Despacho a través de auto del 3 de Diciembre de 2019(fl.39), solicito a la parte demandante que hiciera correctamente el acto de publicidad de la demanda a la señora **VIVIANA SILVA VERA**, y presentara las certificaciones del citatorio, y del aviso de notificación, lo que fue cumplido por el demandante, aportando la notificación por aviso de la demandada **VIVIANA SILVA VERA**, recibida el 22 de Enero del presente año (fls. 46-47), previa citación personal recibida el 22 de Diciembre de 2019 (fl.42-43).

Por lo tanto debidamente notificados los demandados, no contestaron la demanda ni propusieron excepción alguna, por ende no existe al momento situación pendiente de resolver es procedente pronunciarse sobre el fondo del asunto.

CONSIDERACIONES

Trata el presente asunto de un proceso de restitución de bien inmueble de Local Comercial arrendado, incoado por parte del señor **FEDERICO SEGUNDO MAESTRE TONCEL**, quien actúa a través de apoderado judicial, en contra de los señores **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, para que por el procedimiento verbal se decrete la restitución del bien inmueble Local Comercial ubicado en la Diagonal 30B Transversal 15 No. 15-30 en el Barrio San Pedro Alejandrino de esta ciudad, por incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento por la suma de Un millón Cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000.00), por subarrendar el Local, y por la mora en el servicio públicos de energía.

Siendo que lo pretendido en el presente asunto es la terminación de un contrato de arrendamiento de local comercial, se procede estudiar lo consagrado al respecto en el ordenamiento, por ende, se tiene que el contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1973 del Código Civil, así: “un contrato 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”.

Conforme con la anterior definición contenida en nuestro ordenamiento civil, resulta claro para este despacho que dentro de las características del contrato de arrendamiento se encuentra la bilateralidad, pues conlleva la existencia de obligaciones en cabeza de ambas partes contratantes, desprendiéndose además del texto de la norma transcrita en el párrafo que una de las obligaciones del arrendatario es pagar el canon de arrendamiento y los servicios públicos domiciliarios.

Ahora, siendo que en el presente asunto tiene como objeto la terminación de un contrato de arrendamiento de inmueble de uso comercial, es preciso acotar que respecto de los requisitos formales de este tipo de contrato nada se menciona en

el Código de Comercio, por lo cual, en virtud de la remisión normativa dispuesta en los artículos 1 y 2 de la norma en mención, en los cuales dice: “**ARTÍCULO 1o. APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL.** 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. **ARTÍCULO 2o. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL.** En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.”, es pertinente mencionar lo que al respecto consagra el artículo 1973 del código civil, mencionando lo siguiente: “**DEFINICION DE ARRENDAMIENTO.** El arrendamiento es un contrato 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 lo que se puede concluir que, para la existencia del contrato de arrendamiento, este debe contar como mínimo con la identificación de las partes, la determinación del objeto del contrato, el precio acordado por el uso o goce de la cosa objeto del mismo y el termino del mismo.

Entonces, teniendo en cuenta que los anteriores requisitos son indispensables para la configuración del contrato de arrendamiento comercial, se procede a estudiar si en el presente asunto se encuentran reunidos los mismos, y una vez acaecido lo anterior, se procederá a determinar si se dio o no el incumplimiento del contrato de arrendamiento respecto de los cánones, del subarrendamiento y del servicio público domiciliarios de energía, como alega el demandante.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento comercial escrito, el cual se encuentran aportado junto con la demanda (fl. 6-7), encuentra el Despacho que el señor FEDERICO SEGUNDO MAESTRE TONCEL, dio en arriendo el inmueble ubicado en la Diagonal 30B Transversal 15 No. 15-30 en el Barrio San Pedro Alejandrino de Santa Marta, a los señores **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, por un canon mensual de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000.00), por el término fijo de Cinco (5) años, celebrándose el primero de febrero de 2017, lográndose constatar con plena claridad, cada uno de los requisitos mínimos exigidos para poder configurar su nacimiento y validez jurídica, como lo son la plena identificación de los contratantes, el inmueble objeto del contrato, el valor del canon y el término del contrato (5 año).

Dilucidado lo anterior, corresponde entonces determinar si los demandados **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, incumplieron o no el contrato de arrendamiento por la causal alegada por la parte demandante, esto es, como se dijo en líneas anteriores, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por subarrendar el Local, y por la mora en el servicio públicos de energía, es pertinente traer a colación el artículo 518 del Código de Comercio en el cual se consagra:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;**
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva...”*

Entonces, de conformidad con lo antes esgrimido, cuando el arrendatario haya ocupado por más de dos años consecutivos el inmueble, este tendrá derecho a la renovación, a menos que haya incumplido el contrato. En ese orden de ideas, se tiene que el contrato inició el 01 de febrero de 2017 (fl. 6-7), y el demandante alega que los demandados incumplieron con el pago del canon de arrendamiento, incumplimiento de la Cláusula Octava del Contrato y con el servicio público domiciliario de energía adeudándole a la Empresa ELECTRICARIBE la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$5.700.933.00), frente a lo cual no hubo respuesta alguna por parte del extremo pasivo de la Litis, toda vez que los demandados señores **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, quienes se notificaron por aviso recibidos el primero el 12 de julio de 2019 (fls.37 38), y la segunda el 22 de enero de 2020 (fl.46-47), previa citación para notificación personal (fl. 33-34 y 42-43) haciendo caso omiso al requerimiento judicial, dejando pasar su oportunidad procesal para defenderse y oponerse a las pretensiones de la demanda. Siendo así, teniendo en cuenta que el problema jurídico se centra en el pago o no de los cánones de arrendamiento, en el subarrendamiento y el servicio público domiciliario de energía, y no existe prueba en contrario que desmienta lo expresado por la parte demandante, concluye esta agencia judicial el acaecimiento del incumplimiento contractual por parte de los demandados respecto a lo antes descrito.

Sumado a lo anterior, es pertinente en este momento traer a colación lo expresado en la norma procedimental en lo que se refiere a las reglas que se deben seguir en este tipo de procesos cuando no exista oposición de la parte demandada, consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

- 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*
- 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...).”*

Así las cosas, al haberse demostrado plenamente la existencia del contrato de arrendamiento que se alega, el incumpliendo del pago de los cánones, el subarrendamiento y del servicio público domiciliario de energía, y la ausencia de oposición de la parte demandada, determina el Despacho que las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, y en consecuencia se declarara la terminación del contrato de arrendamiento y por consiguiente la restitución del bien inmueble arrendado objeto del contrato.

Por lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre **FEDERICO SEGUNDO MAESTRE TONCEL**, como arrendador y los señores **MARTIN ALEJANDRO SEPULVEDA OCHOA Y VIVIANA SILVA VERA**, como arrendatarios, del Local arrendado con un área aproximada de Trescientos Treinta metros cuadrados (330Mts2), ubicado en la Diagonal 30B Transversal 15 No. 15-30 en el Barrio San Pedro Alejandrino de Santa Marta, determinado por las siguientes medidas y linderos aportados por la parte demandante: Por el **NORTE**: En 15 metros con Lote número 10 de la Manzana M; **SUR**: 15 metros diagonal 30 B; **ESTE**: En 30 metros calle segunda (2) Manzana M; **OESTE**: En 30 metros lote cuatro (4) de la Manzana M, como consecuencia del incumplimiento de los demandados en el pago del canon de arrendamiento por la suma de Un millón Cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000.oo), por subarrendar el Local, y por la mora en el servicio públicos de energía, de conformidad con lo expuesto en las anteriores consideraciones.

SEGUNDO.- Ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la Litis y cuyos linderos han sido detallados en el Contrato de arrendamiento para local comercial aportado junto con la demanda. En el evento de que dicha entrega no se efectúe voluntariamente, comisionese para la práctica de la diligencia de entrega y restitución al señor Alcalde Local. Expídase el correspondiente comisorio, con los insertos del caso una vez ejecutoriada esta sentencia.

TERCERO. TERCERO. - Condénese en costas a la parte demandada, fíjense las agencias en derecho en la suma de Trescientos Cincuenta Mil Pesos (\$350.000.oo), de conformidad con el Acuerdo PSAA 16-10554 del 5 de Agosto de 2016, por Secretaría proceda a la elaboración de su liquidación.

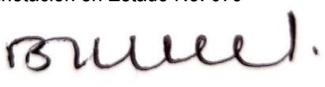
ADVERTENCIA. La copia de la presente decisión judicial debidamente certificada por el sello secretarial, hace las veces de oficio y/o despacho comisorio dirigido a la entidad y/o persona responsable de la medida cautelar decretada, secuestro. (Art. 111 del C.G.P.)

NOTIFIQUESE
La Juez


ROCIO PATERNOSTRO ARAGON


**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE
SANTA MARTA**

Santa Marta, 8 de octubre de 2020
Notificado por anotación en Estado No. 079


BERTHA CECILIA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria

**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SANTA MARTA
Calle 23. No. 5-63 OFICINA 207**

Santa Marta, 8 de octubre de 2020 Oficio No. 569

Señores: ALCALDE LOCAL RESPECTIVO
Sírvasse dar cumplimiento a la orden impartida por este Despacho en providencia anexa en lo pertinente. Al contestar citar la referencia completa del Proceso, indicando su número de Radicación.


Secretaria: _____