



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SANTA MARTA
CALLE 23 # 5-63 EDIF. BENAVIDES MACEA
E-mail: j04prpcsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

47-001-40-03-009-2018-00018-00
DTE: MINERALES DE CIENAGA S.A.S.
DDO: CONCRETO Y CONCRETOS S.A.S.

Santa Marta, cuatro (4) de agosto de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Procede el Juzgado a proferir la sentencia escrita, dentro del proceso ejecutivo promovido a través de apoderado por MINERALES DE CIENAGA S.A.S., en contra de CONCRETO Y CONCRETOS S.A.S., en el cual se dictó el sentido del fallo en la audiencia realizada el día 2 de agosto del 2022.

CONSIDERACIONES

Como es sabido mediante el proceso ejecutivo se pueden demandar las obligaciones, claras, expresas y exigibles, que consten en documento que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, conforme a lo consagrado en el artículo 422 del C.G.P.

Es por ello que en los procesos ejecutivos se debe aportar el documento en el que conste no solo la existencia de la obligación, sino también, que esta sea clara y exigible. Así mismo, debe anotarse que las decisiones judiciales se deben soportar en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, tal como así lo enseña el artículo 167 del C.G.P.

La entidad **MINERALES DE CIENAGA SAS**, actuando a través de apoderado, formuló demanda ejecutiva singular de mínima menor contra la entidad **CONCRETO Y CONCRETOS SAS**, en la cual se pretende que se libre Mandamiento ejecutivo a su favor por la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$52.234.992), contenidos en las facturas aportadas obrantes a folios 12 al 48. Así mismo que se les condene por el valor de los intereses corrientes y moratorios desde el día en que se hicieron exigibles, hasta el día en que se efectuó el pago total de la obligación. Librándose mandamiento en fecha 30 de noviembre de 2017, en la forma requerida por el ejecutante, por parte del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Ciénaga (fl. 56), juzgado que posteriormente mediante auto de fecha 12 de diciembre de 2017, declaró la falta de competencia y remitió el expediente a este Despacho.

Por auto de fecha 30 de enero de 2018, esta Agencia Judicial libró nuevo mandamiento de pago (fl. 83), lo cual fue recurrido mediante reposición y apelación por la parte ejecutada, dando como resultado el auto adiado 18 de julio de 2018 (fl. 110), mediante el cual se dejó sin efecto la providencia anterior, se levantaron las medidas cautelares, se avocó conocimiento del proceso, se resolvieron las excepciones previas, y ordenó terminar el proceso; lo que también fue recurrido, esta vez por la parte ejecutante, frente a lo que se resolvió declarar no procedente el recurso de reposición y conceder el de apelación mediante auto de fecha 18 de octubre de 2018 (fl 115-117).

Correspondió la alzada al Juzgado Cuarto Civil de Circuito, quien mediante auto adiado 09 de noviembre del 18 (fl. 5 del cuaderno de apelación), resolvió revocar parcialmente el auto del 18 de julio de 2018, en los numerales cuarto, quinto y sexto. Por consiguiente, queda vigente el auto de mandamiento de pago librado en fecha 30 de noviembre de 2017, por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Ciénaga, quien librara mandamiento de pago por todas las facturas presentadas por el ejecutante. Siendo así, quedaron resueltas las excepciones previas.

Posteriormente, mediante auto de fecha 13 de marzo de 2021 el Juzgado 4 Civil del Circuito, resuelve el recurso de apelación presentado por la parte demandada CONCRETOS Y CONCRETOS SAS contra el auto de fecha

23 de abril de 2019, en el que se decretó una medida cautelar a petición de la demandante. En auto de fecha 27 de septiembre de 2021 el mismo Juzgado 4 Civil del Circuito, resuelve un nuevo recurso de apelación presentado por la parte demandada CONCRETOS Y CONCRETOS SAS contra el auto de fecha 13 de mayo de 2021, proferido por este Despacho, en el cual se niega una solicitud de nulidad, a su vez decide corregir el auto de fecha 18 de julio de 2018 proferido en segunda instancia por esa misma Agencia Judicial. En fecha 04 de octubre de 2021 la parte demandante presenta solicitud de aclaración de la decisión contenida en auto de fecha 27 de septiembre de 2021, el cual fue resuelto el 24 de marzo de 2022 por el Juzgado 4 Civil del Circuito y devuelto a este Juzgado.

Decantado lo anterior, procede a pronunciarse el Despacho sobre las excepciones de mérito planteadas. Siendo lo primero, pronunciarse sobre la denominada "FALTA DE REPRESENTACIÓN O DE PODER BASTANTE DE QUIEN HAYA SUSCRITO EL TÍTULO A NOMBRE DEL DEMANDADO", la cual se resume en que las facturas 2507, 3212, 3359, 3449, 3801, 3968, 3970 y 3416, no fueron aceptadas por la parte demandada, por lo que están libradas contra entidad distinta a la ejecutada. Revisadas dichas facturas, las que obran de folios 30 al 48, se encuentra que efectivamente no están libradas a nombre de la demandada, sino a nombre de dos personas diferentes llamadas GILBERTO JOSE ACUÑA REYES y UNION TEMPORAL SISTEMA SUR I, por lo tanto, no prestan mérito ejecutivo contra la demandada a la luz del artículo 422 del CGP, tan es así que el apoderado de la parte ejecutante así lo reconoce cuando interpone el recurso de reposición y apelación contra el auto de fecha 18 de julio de 2018. Así las cosas, prospera la presente excepción y así se declarará; en igual sentido la factura 003269, la cual está incluida en el mandamiento de pago, pero no fue aportada.

Respecto de la excepción de prescripción, alegó la parte demandada que las facturas aportadas con la demanda se encuentran prescritas, no obstante, procede el Despacho a pronunciarse solo sobre las facturas 3356, 3357, 3427, 3787, 3113, 3210, 3975 y 4304, toda vez que las restantes, como se dijo en la excepción anterior, no están a nombre de la ejecutada, y sobre la factura 3450 no se alegó prescripción alguna. En ese sentido, se indican las fechas de vencimiento de cada una de las facturas objeto del análisis, fecha importante, por cuanto la prescripción de la acción cambiaria se configura contados tres años a partir de la fecha de vencimiento del título, de conformidad con lo estipulado en el artículo 789 del Código de Comercio, sin perjuicio de las reglas de interrupción:

3210 - vencimiento 13 de agosto del 2015

3113 - vencimiento 25 de julio de 2015

3356 - vencimiento 02 de septiembre de 2015

3357 - vencimiento 02 de septiembre de 2015

3427 - vencimiento 16 de septiembre de 2015

3787 - vencimiento 10 de noviembre de 2015

3975 - vencimiento 04 de diciembre de 2015

4304 - vencimiento 13 de enero de 2016

Sobre la interrupción de la prescripción, indica el artículo 94 del CGP, que "**La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.**"

Así las cosas, teniendo en cuenta la fecha de vencimiento de las mencionadas facturas, la fecha de presentación de la demanda, esto es 29 de septiembre de 2017 (fl. 4), y la fecha de notificación del mandamiento de pago adiado 30 de octubre de 2017, notificado a la demandada a través de su apoderado el 03 de noviembre de 2017, tal como obra a folio 57 vuelta, es decir dentro del año que indica el artículo antes citado, se tiene que la prescripción fue interrumpida desde la presentación de la demanda, es decir 29 de septiembre de 2017, no dándose el tiempo de tres años que señala la norma, por lo tanto la excepción no está llamada a prosperar.

Por último, respecto de la excepción de PAGO TOTAL O PARCIAL, alegada por la demandada, que la hace consistir en que se cancelaron las facturas con tres pagos. El primero el día 15 de enero de 2015, con el cheque 7987, por valor de 50 millones (Fl. 131). El segundo en fecha 21 de agosto de 2015, con pago en efectivo

entregado a MARLON CORREA, por valor de 50 millones (Fl. 132). Y el tercero, el 28 de enero de 2016, con cheque girado a favor de la demandada, por valor de \$6.869.143(Fl. 133).

Para demostrarlo allegó los documentos obrantes a folio 130 al 133, que corresponden a copia del egreso 138 donde se relaciona un pago hecho a MINERALES DE CIENAGA, a través del cheque 7987, en fecha 15 de enero de 2016, suscrito por el representante legal del demandante, continuando con la relación de las facturas que se están cancelando con dicho cheque, como son las 3113, 3210, 3356 y 3357. También se aportó copia del recibo de caja menor, a nombre de MARLON CORREA, por concepto de préstamo de fecha agosto 21 de 2015, por la suma de 50 millones de pesos. Igualmente, se aportó copia del cheque 009743, de fecha 20 de junio de 2018, por valor de \$6.689.143, girado a MINERALES DE CIENAGA, conforme la parte demanda corresponde al Banco Sudameris, como se muestra a continuación:

CONCRETOS Y CONCRETOS S.A.S.		NIT :		No. I-003-00000690420	
SEÑORES	: MINERALES DE CIENAGA S.A.S	NIT :	900451190-0	FECHA	: 2015/08/21
DIRECCION	: TRONCAL DEL CARIBE VIA CORDOBITA	Teléfonos :	3005460855	Vendedor :	0001
CIUDAD	: SANTA MARTA				
Por Concepto de :					
					Valor
2205010000-0000-000	CANCELA FACT 3113	Debitamos	El Dcto No. 001-00000003113	Vcto No. 001	17,870,575.00
2205010000-0000-000	CANCELA FACT 3210	Debitamos	El Dcto No. 001-00000003210	Vcto No. 001	12,429,385.00
2205010000-0000-000	CANCELA FACT 3269	Debitamos	El Dcto No. 001-00000003269	Vcto No. 001	12,162,660.00
2205010000-0000-000	CANCELA FACT 3356	Debitamos	El Dcto No. 001-00000003356	Vcto No. 001	3,734,150.00
2205010000-0000-000	ABONA FACT 3357	Debitamos	El Dcto No. 001-00000003357	Vcto No. 001	3,803,230.00
2380950000-0000	PARA PAGO DE FACT CONCRETOS				
	CANCELA FACTURAS DE CONCRETOS Y CONCRETOS		900654038-0		50,000,000.00CF

RECIBO DE CAJA MENOR

No. _____

CIUDAD Y FECHA: Agosto 21/2015

PAGADO A: MARLON CORREA. \$ 50.000.000 =

POR CONCEPTO DE: PRESTAMO

VALOR (EN LETRAS): _____

CÓDIGO: _____

APROBADO: _____

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

S.C. / NIT.

Cheque No. 009743

DIECISENTECUATRO MIL

Año Mes Día

2016 01 28 \$ 6869.143

Páguese a: Minerales de Cienaga

La suma de: Seis millones ochocientos sesenta y nueve mil

Ciento cuarenta y tres pesos.

701- OFICINA PRINCIPAL SANTA MARTA

16 No. 23-34 La 7-Santa Marta

009743 - 10 / 2014

Firma: [Signature]

B# 1001400121000701000564009743

Así las cosas, respecto de la copia del egreso, la parte demandante manifestó que correspondían a la factura No. "900451190-0", lo cual es errado por cuanto revisado el documento y contrastado con el certificado de existencia y representación legal de la demandada, corresponde a su NIT, y siendo que no niega el pago, y en el mismo se están relacionando las facturas 3113, 3210, 3356 y 3357, se tiene por cierto el pago de la demandada sobre dichas facturas, aclarando que respecto de la 3357, el pago fue parcial por la suma de \$3.803.230, quedando un saldo en favor del demandante en la suma de \$7.079.150.

Respecto al recibo de caja menor, por valor de \$50.000.000, sobre el cual el demandado alega en la contestación de la demanda se le entregó al representante legal de MINERALES DE CIENAGA SAS, respecto al cual el demandante señor MARLON RAFAEL CORREA, aclaró en su interrogatorio, que éste corresponde a un dinero entregado por el señor Gilberto Acuña Reyes, esposo de la representante legal de la demandada CONCRETOS Y CONCRETOS SAS, para una campaña política del Dr. Bladimir Torres, que apoyaba en esa época, y si bien reconoce que es su firma la que obra en el documento, reitera que se trata de un dinero entregado para una campaña política y que dicho dinero no tiene nada que ver con las facturas que se cobran a través de la presente acción. Revisado el documento referenciado anteriormente, que se muestra a continuación:

The image shows a 'RECIBO DE CAJA MENOR' (Receipt of Cash) form. The header includes the title 'RECIBO DE CAJA MENOR' and a 'NO.' field. The 'CIUDAD Y FECHA' (City and Date) is filled with 'AGOSTO 21/2015'. The 'PAGADO A' (Paid to) field contains 'MARLON CORREA'. The 'POR CONCEPTO DE' (For concept of) field is filled with 'PRESTAMO'. The amount is written as '\$ 50.000.000'. The 'VALOR (EN LETRAS)' (Value in words) field is blank. The 'CÓDIGO' (Code) and 'APROBADO' (Approved) fields are blank. The 'FRIMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO' (Signature and stamp of the beneficiary) field contains a handwritten signature. The 'C.C. / NIT.' (C.R. / NIT.) field is blank. The logo 'SOLUFORMAS' is visible in the bottom right corner.

En el mismo consta, el concepto de dicha suma, en el que claramente se indica que corresponde a un préstamo y en nada se menciona el pago o abono de factura alguna, razón por la cual el dinero referente a la suma de \$50.000.000 de pesos contenido en el recibo de caja de fecha 21 de agosto de 2015, no puede ser tenido en cuenta como pago o abono de las facturas objeto de la presente Litis, en consecuencia, le corresponde a la parte interesada iniciar las acciones de cobro pertinentes para el pago dinero entregado en préstamo.

Por último, respecto del cheque 009743, se encuentra girado a nombre de la demandante, por lo que se tiene por cierto, ante el silencio de la ejecutante sobre este documento, quien además lo relacionó en la presentación de la demanda con el documento obrante a folio 11 denominado "Saldos hasta 31/01/2016"; concordando con lo que afirma el demandado, quien dijo que dicho cheque fue cobrado por la parte demandante para el pago de las facturas objeto del proceso, suma que deberá ser descontada del mandamiento de pago.

Así las cosas, la excepción de PAGO PARCIAL, está llamada a prosperar, disponiéndose continuar con la ejecución como capital, respecto de las facturas 003357, por el saldo pendiente de \$7.079.150, y las facturas 3427 por valor de \$13.816.355 (fl. 20), 3787 por valor de \$8.055.095 (fl. 24), 3975 por valor de \$763.280 (fl. 26), 4304 por valor \$4.320.945 (fl. 28) y la 3450 por valor de \$14.296.460 (fl. 22); \$ 48.331.285; valor al que se le descuenta la suma de \$6.689.143, en atención al cheque; por lo que el mandamiento de pago queda finalmente en lo que se refiere al capital en la suma de \$41.642.142, más los intereses moratorio y las costas del proceso.

Respecto de los intereses remuneratorios reconocidos en el mandamiento de pago, serán excluidos toda vez que, dichos intereses están determinados para el contrato de mutuo, que en materia civil deben pactarse obligatoriamente, y en materia comercial, se presumen pactados, tal y como se menciona en la sentencia C-604 de 2012, de la Corte Constitucional, la cual mencionó: "En la legislación civil se concibe que el mutuo puede ser gratuito u oneroso, a instancia de las partes, pero en ausencia de manifestación alguna en cuanto a los iii) intereses remuneratorios, se presume que el mutuo es gratuito. En el evento en que las partes hayan estipulado la causación de intereses de plazo, pero hayan omitido su cuantía, el interés legal fijado, es el 6% anual. En el Código de comercio, por el carácter oneroso de la actividad mercantil se presume el interés lucrativo, por ende se excluye el carácter gratuito del mutuo, salvo pacto expreso en contrario, de tal forma que el interés legal equivale al bancario corriente, salvo estipulación en contrario...", lo cual ya había sido tratado en sentencias como la C-364 del 2000, cuando se mencionó: "desde el punto de vista específico del régimen de intereses que fija uno y otro estatuto, es claro que en lo concerniente a los intereses convencionales, la expresión de voluntad debe respetar los topes máximos que el legislador señala como protección de los abusos, en ambas legislaciones... En el Código de Comercio se permite a las partes establecer intereses remuneratorios convencionales a su arbitrio, siempre y cuando no excedan del interés bancario corriente certificado por la Superbancaria, so pena de perder la totalidad de los intereses cuando se presente el exceso (art. 884).", quedando decantado que los mencionados intereses remuneratorios, en la legislación comercial son contraprestación del contrato de mutuo, y no del contrato de suministros, el cual fue el que dio lugar a las facturas objeto de cobro. En suma, de la lectura del acápite de

observaciones de las facturas aportadas, se desprende "ESTA FACTURA DE VENTA SE ASIMILA A UNA LETRA DE CAMBIO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 774 Y 779 DEL CODIGO DE COMERCIO Y CAUSARA INTERESES DE MORA DESPUES DE VENCIDA LA FECHA DE PAGO...", por cuanto al no obedecer el contrato a un mutuo comercial no podían pactarse intereses moratorios y tampoco presumirse.

Por lo expuesto el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción propuesta por la parte demandada, denominada como PRESCRIPCION.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADAS las excepciones propuestas por la parte demandada, denominadas como PAGO PARCIAL Y "FALTA DE REPRESENTACIÓN O DE PODER BASTANTE DE QUIEN HAYA SUSCRITO EL TÍTULO A NOMBRE DEL DEMANDADO", respecto de las facturas 2507, 3212, 3359, 3449, 3801, 3968, 3970 y 3416.

TERCERO: Seguir adelante con la ejecución por la suma de \$41.642.142, más los intereses moratorios y las costas del proceso, de conformidad con lo antes expuesto.

CUARTO: Realícese la liquidación del crédito de acuerdo a lo consagrado en el artículo 446 del C.G.P., ténganse en cuenta los abonos realizados por el demandado, los cuales deben ser aplicados de conformidad con las anteriores consideraciones.

QUINTO: Declarar el avalúo y posterior remate de los bienes que son o sean objeto de medida cautelar en la Litis.

SEXTO: Condénese en costas a la parte demandada, Fíjese las agencias en derecho en la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000), de conformidad con el PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016; por secretaría proceda a la elaboración de la liquidación.

LA JUEZ,


ROCÍO 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, 5 de agosto de 2022 Notificado por anotación en Estado No. 088</p> <p style="text-align: center;"> BERTHA CECILIA QUEVEDO VASQUEZ Secretaria</p>



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE SANTA MARTA
CALLE 23 # 5-63 EDIF. BENAVIDES MACEA
E-mail: j04prpcsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Rad.: 470014189-004-2021-00838-00

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN NIT. 819002352-8

Demandado: RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE CC. 93.290.828

Santa Marta, Cuatro (04) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022).

ASUNTO

Procede el Juzgado a proferir la sentencia escrita, dentro del proceso de Restitución De Inmueble Comercial Arrendado, promovida a través de apoderado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO**, en contra del señor **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE**, en el cual se dictó el sentido del fallo en la audiencia realizada el día 28 de julio del 2022, declarando probada la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, alegada por la parte demandada.

CONSIDERACIONES

El **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO**, a través de apoderado, presentó demanda de Restitución de Inmueble Arrendado (Local Comercial) contra **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE**, con el fin de que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso y se decrete la restitución del inmueble ubicado en el LOCAL NUVE (9) del Conjunto Residencial La Mansión, en la carrera 4 No. 11 – 89, Rodadero, Santa Marta, Magdalena, cuyos linderos se encuentran especificados en el contrato de arrendamiento del mes de septiembre de 2010. La demanda fue presentada con base en el incumplimiento del demandado en cancelar los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021.

La presente demanda fue admitida mediante auto adiado 10 de diciembre de 2021, debidamente notificada al demandado **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE**, quien la contesta a través de apoderado judicial Dr. DONALDO ANDRÉS DE JESÚS LANA O VISBAL, oponiéndose a todas las pretensiones, manifestando que el demandado no se encuentra en mora en el pago de la renta, aportando los pagos realizados por su defendido a la cuenta de Bancolombia del Conjunto Residencial la Mansión, correspondiente a los cánones de los meses de noviembre de 2020 hasta septiembre de 2021, indica que para los meses de septiembre y octubre del año 2020, el inmueble no había sido entregado en buenas condiciones a su representado, viéndose impedido de hacer uso del mismo, al no poder practicar su actividad comercial; propuso como excepciones de merito COBRO DE LO NO DEBIDO e INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR, de las cuales se dio traslado a la parte demandante.

El apoderado judicial de la parte demandante, recorrió las excepciones indicando frente al COBRO DE LO NO DEBIDO, que el DEMANDADO aporta unos recibos de transferencias bancarias como soporte de pago de los meses de noviembre de 2020 hasta septiembre de 2021 sin embargo, para la fecha de noviembre de 2020, el señor RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE tenía una deuda por valor de \$18.938.108, con el Conjunto Residencial y los pagos efectuados por el ARRENDATARIO desde el 5 de noviembre de 2020 en adelante, se abonaron por el Conjunto Residencial la Mansión al pago de los meses adeudados desde septiembre de 2019 hasta agosto de 2021, aportando recibos de caja para acreditar su dicho.

Frente al INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR, señala que si bien, se endilga incumplimiento del contrato del Conjunto Residencial la Mansión, al no realizar mejoras necesarias en el local por las filtraciones que se presentaban por el cenit, indica que aun cuando EL ARRENDATARIO no había dado cumplimiento a sus obligaciones, el ARRENDADOR sin tener obligación directa en la reparación de un daño causado por un tercero ajeno a la relación contractual, solicitó al propietario del inmueble causante de

las filtraciones su arreglo, quien asumió la responsabilidad y efectuó la reparación de las filtraciones en el Local comercial N°9, objeto de la Litis.

Por lo anterior, corresponde a esta agencia judicial determinar si en el presente asunto hay lugar o no a la restitución del local comercial ubicado en el LOCAL NUVE (9) del Conjunto Residencial La Mansión, en la carrera 4 No. 11 – 89, Rodadero, Santa Marta, Magdalena, con base en el incumplimiento del demandado en cancelar los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses desde septiembre de 2020 a septiembre de 2021 o si por el contrario prospera la oposición que presenta el demandado **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE**, quien alega el pago del canon en los meses antes indicados.

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.

La parte demandante allego el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del local nueve (9) del Conjunto Residencial La Mansión, ubicado en la carrera 4 No. 11 – 89, del Rodadero, Santa Marta, Magdalena, con fecha de inicio del contrato el 12 de octubre de 2010. Ahora, versando el presente asunto sobre un contrato de arrendamiento de local comercial, es menester aclarar que éste se encuentra regulado en el título “Del establecimiento de comercio”, artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y de manera complementario con las disposiciones del Código Civil, tal como así lo prevén los artículos 2 y 822 del Código de Comercio.

En este orden de ideas, se tiene que de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, 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 de 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.”

Teniendo en cuenta, que la parte demandante en las pretensiones de la demanda, solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO y el señor RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, esto es la causal primera del artículo 518 del C. Co., correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, para lo cual aporta una certificación de fecha 8 de septiembre de 2021, suscrita por el señor Gabriel Luna, en calidad de representante legal del Conjunto la Mansión, en la cual se indica que el arrendatario adeuda las siguientes sumas de dinero:

MESES	ARRENDAMIENTO LOCAL 9	INTERESES %	INTERESES	SALDO
sept-20	10.083	1,50%	\$ -	\$ 10.083
oct-20	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 1.210.083
nov-20	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 2.410.083
dic-20	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 3.610.083
ene-21	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 4.810.083
feb-21	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 6.010.083
mar-21	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 7.210.083
abr-21	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 8.410.083
may-21	1.200.000	1,50%	\$ -	\$ 9.610.083
jun-21	1.428.000	1,50%	\$ -	\$ 11.038.083
jul-21	1.428.000	1,50%	\$ -	\$ 12.466.083
ago-21	1.428.000	1,50%	\$ 208.411	\$ 14.102.494
sept-21	1.428.000	1,50%	\$ 229.831	\$ 15.760.325
TOTALES	\$ 15.322.083		\$ 438.242	
TOTAL A PAGAR				\$ 15.760.325

Por su parte el apoderado judicial del demandado, al contestar la demanda, allega los soportes de las transferencias realizadas por su defendido a la cuenta de Bancolombia del Conjunto Residencial la Mansión, de la siguiente forma:

- Comprobante NOVIEMBRE 5 DEL 2020 por valor de \$1.200.000
- Comprobante DICIEMBRE 10 DEL 2020 por valor de \$1.200.000
- Comprobante ENERO 5 DEL 2021 por valor de \$1.200.000
- Comprobante FEBRERO 19 DEL 2021 por valor de \$1.200.000
- Comprobante MARZO 18 DEL 2021 por valor de \$1.200.000
- Comprobante ABRIL 8 DEL 2021 por valor de \$1.200.000
- Comprobante MAYO 5 DEL 2021 por valor de \$1.200.000
- Comprobante JUNIO 15 DEL 2021 por valor de \$ 1.428.000
- Comprobante JULIO 13 DEL 2021 por valor de \$1.428.000
- Comprobante AGOSTO 20 DEL 2021 por valor de \$1.428.000
- Comprobante SEPTIEMBRE 16 DEL 2021 por valor de \$1.428.000
- Comprobante OCTUBRE 22 DEL 2021 por valor de \$2.428.000
- Comprobante NOVIEMBRE 16 DEL 2021 por valor de \$1.428.000
- Comprobante DICIEMBRE 17 DEL 2021 por valor de \$1.428.000
- Comprobante ENERO 17 2022 por valor de \$1.428.000

Haciendo la aclaración que, para los meses de septiembre y octubre del año 2020, el inmueble no se encontraba en buenas condiciones para realizar su actividad comercial y el arrendador se encontraba realizando las reparaciones necesarias, razón por la cual el mismo no le había sido entregado, igualmente señala que había realizado un acuerdo verbal con el arrendador respecto al pago de los meses adeudados con ocasión del cierre del establecimiento de comercio, a raíz de emergencia sanitaria por el Covid-19, cuyos meses no fueron relacionados en la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, aportando los soportes que suman un total de \$14.000.000 de pesos:

- Comprobante de pago \$5.000.000 del 1/07/2021
- Comprobante de pago \$1.000.000 del 24/08/2021
- Comprobante de pago: \$1.000.000 del 30/09/2021
- Comprobante de pago \$1.000.000 del 22/10/2021 – TRANSFERENCIA DESDE CTA BBVA
- Comprobante de pago \$1.000.000 del 30/11/2021
- Comprobante de pago \$5.000.000 del 28/12/2021

TOTAL: 14.000.000 de pesos

Las partes en su interrogatorio, concuerdan en que el inmueble estuvo cerrado durante el confinamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional a causa de la emergencia sanitaria por el Covid-19, así mismo que el local comercial objeto de la presente Litis tuvo filtraciones de agua que fueron reparadas por el propietario del inmueble que causó dichas filtraciones. Por su parte el señor ALFREDO OROZCO, testigo de la parte demandante, contador del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO**, es claro al afirmar que la certificación de fecha 8 de septiembre de 2021, que contiene una deuda por \$15.760.325 desde septiembre de 2020 a septiembre de 2021, corresponde al valor adeudado por el demandado hasta esa fecha, sin indicar saldos anteriores a la misma.

Analizadas las pruebas obrantes en el proceso, encuentra demostrado esta agencia judicial, la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial N° 9 del Conjunto Residencial La Mansión, ubicado en la carrera 4 No. 11 – 89, del Rodadero, Santa Marta, Magdalena, en el que aparece la parte demandante como arrendadora y el demandado como arrendatario, con fecha de inicio el 12 de octubre de 2010, por el término de 1 año, precio del canon la suma de \$750.000 pesos, lo cual no fue desconocido por el demandado por tal razón se encuentra plenamente demostrado la celebración del contrato de arrendamiento, prorrogándose automáticamente. De igual forma, es claro que el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO**, a través de su apoderado judicial, fundamenta las pretensiones de la demanda en el incumplimiento del arrendador respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, aportando incluso certificación de fecha 8 de septiembre de 2021, en la cual se discrimina el valor de dichos meses adeudados, presuntamente incumplidos por el arrendatario, razón por la cual en los hechos y pretensiones, contenidos en la demanda no se alegó incumplimiento de cánones de arrendamiento anteriores a septiembre de 2020, sin embargo la parte demandante al descorrer las excepciones presentadas por el demandado, en las que alega el cumplimiento de dichos meses allegando los respectivos soportes, el accionante expone que para el mes de noviembre de 2020, el demandado señor **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE** tenía una deuda por valor de \$18.938.108 desde septiembre de 2019 con el Conjunto Residencial y los pagos efectuados por el ARRENDATARIO desde el 5 de noviembre de 2020 en adelante, fueron abonados por el Conjunto al pago la deuda anterior, sin embargo el testigo de la parte demandante señor ALFREDO OROZCO, contador del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MANSIÓN DEL RODADERO**, confirma que el valor indicado en la certificación de fecha 8 de septiembre de 2021, aportada con la demanda, corresponde al valor adeudado por el demandado hasta esa fecha, el cual era de \$15.760.325 desde septiembre de 2020 a septiembre de 2021. Razón por la cual la deuda descrita en la contestación de las excepciones de \$18.938.108 desde septiembre de 2019, no puede ser tenida en cuenta por esta agencia judicial para decretar la restitución del inmueble, toda vez que al no ser expuesta en la demanda inicial, se estaría vulnerando el derecho a la defensa y debido proceso del extremo pasivo de la Litis, por lo anterior si el demandante pretendía agregar hechos y pretensiones nuevas, debía proceder con la reforma de la demanda establecida en el artículo 93 del CGP a efectos de dar traslado de la misma a la parte demandada.

Ahora, respecto a los meses de septiembre y octubre de 2020, conforme las pruebas allegadas por la parte demandada, como fotografías y video, dan cuenta del estado de dicho inmueble, luego de encontrarse cerrado debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, por lo tanto para los referidos meses, el inmueble no se encontraba en condiciones de desarrollar el objeto del contrato de arrendamiento por las filtraciones de aguas lluvias, situación que fue reconocida por ambas partes en sus interrogatorios y por el demandante en la contestación de excepciones al admitir que dicha situación fue puesta en conocimiento del Conjunto, quien requirió al propietario del inmueble causante de las filtraciones, efectuando este último la reparación de las mismas, manifestando el demandado en la contestación de la demanda, que sobre el pago de estos 2 meses realizó un acuerdo de pago verbal con el arrendador, situación que no fue desconocida por el demandante en la contestación de las excepciones.

Por consiguiente, queda demostrado que los mencionados cánones de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 2020, se encuentran incluidos en el pago de la suma de \$14.000.000 millones de pesos, realizada por el demandado y que corresponde a los meses que estuvo cerrado el local debido al confinamiento obligatorio a causa del Covid-19 y posteriormente a la imposibilidad de apertura del local por los daños locativos antes indicados.

Decantado lo anterior, el Código de comercio dispone su artículo 518 que 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, excepto cuando el arrendatario haya incumplido el mismo, en este sentido, es claro para este despacho, conforme a las pruebas obrantes en el expediente, que el demandado señor **RAFAEL GUILLERMO MEDINA VALLE**, no ha incumplido el pago de los cánones de arrendamientos señalados en las pretensiones de la demanda referente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021, razón por lo que no proceden las pretensiones de la demanda, en consecuencia la excepción de cobro de lo no debido alegada por la parte demanda está llamada a prosperar, y así se declarará.

Por lo expuesto el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. - Decretar probada la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, alegada por la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones de esta decisión.

SEGUNDO. - Declarar terminado y archivado el presente proceso

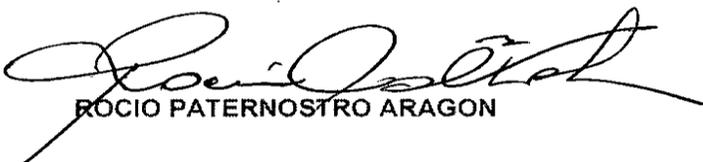
TERCERO. - Como consecuencia de lo anterior, se ordena el levantamiento de las medidas decretadas y la entrega de títulos a la parte demandada si a ello hubiere lugar.

CUARTO. - Condenar en costas a la parte demandante en la suma de \$766.104, de conformidad con el acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del CSJ.

QUINTO. *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.)*

NOTIFÍQUESE.

LA JUEZ,



ROCÍO PATERNOSTRO ARAGON



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

Santa Marta, 5 de agosto de 2022
Notificado por anotación en Estado No. 088



BERTHA CECILIA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SANTA MARTA

OFICIO COMUNICANDO LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR

Santa Marta, **5 de agosto de 2022** **Oficio No. 536**

Señor: PAGADOR CAR RENT DEL CARIBE SAS

Conforme a lo ordenado en el presente auto, le comunico que ha sido levantada la medida cautelar comunicada mediante oficio No. 041 del 14 de febrero del 2022. Sírvase proceder de conformidad.



Secretaria

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SANTA MARTA

OFICIO COMUNICANDO LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR

Santa Marta 5 de agosto de 2022 Oficio No. 537

Señor: CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA

Conforme a lo ordenado en el presente auto, le comunico que ha sido levantada la medida cautelar comunicada mediante oficio No. 042 del 14 de febrero del 2022. Sírvase proceder de conformidad.



Secretaria

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SANTA MARTA

OFICIO COMUNICANDO LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR

Santa Marta 5 de agosto de 2022 Oficio No. 538

Señor: GERENTE BANCO

Conforme a lo ordenado en el presente auto, le comunico que ha sido levantada la medida cautelar comunicada mediante oficio No. 043 del 14 de febrero del 2022. Sírvase proceder de conformidad.



Secretaria