

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

REF: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO SEGUIDO POR LA SOCIEDAD TAYRONA INMOBILIARIA S.A. CONTRA IPS CLÍNICA SANTA MARÍA S.A.S, ALEX ALBERTO ROMERO CUAVAS Y HUGO RAFAEL GUERRA MEDRANO.

Rad.No. 47-001-31-53-002-2023-00157-00

Procede esta agencia judicial a dictar sentencia que en derecho corresponda en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por la sociedad TAYRONA INMOBILIARIA S.A. contra IPS CLÍNICA SANTA MARÍA S.A.S, ALEX ALBERTO ROMERO CUAVAS y HUGO RAFAEL GUERRA MEDRANO.

HECHOS Y ANTECEDENTES

TAYRONA INMOBILIARIA S.A a través de apoderada judicial presentó demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado contra la IPS CLÍNICA SANTA MARÍA S.A.S y los señores ALEX ALBERTO ROMERO CUAVAS y HUGO RAFAEL GUERRA MEDRANO por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los periodos comprendidos desde el mes de diciembre de 2022 hasta julio de 2023, pretendiendo que se declare terminado el mismo y se condene a los encartados a restituir el bien.

Plantea que las partes celebraron, mediante documento privado suscrito el 27 de abril de 2021, contrato de arrendamiento sobre el inmueble destinado a local comercial identificado con matrícula inmobiliaria N° 080-16497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y ubicado en la calle 14 # 19B-31 de la misma ciudad, en el cual se pactó el valor del canon de arrendamiento y la periodicidad para su pago.

Señala que los locatarios debían pagar un canon mensual el cual fue pactado inicialmente en cuantía de \$8.000.000 entre el 1 de mayo y 31 de diciembre de 2021, luego por valor de \$10.000.000 entre el 1 de enero hasta el 1 de mayo de 2022, siendo reajustado a partir del 1 de mayo de 2022 por periodos contractuales de un año en un porcentaje del IPC para el periodo más cinco puntos, sin embargo, incurrieron en mora desde el mes de diciembre de 2022 hasta julio de 2023 presentando un saldo al momento de la presentación de la demanda de \$95.420.302, según lo dispuso el extremo actor en el escrito de la demanda.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se presentó el 22 de agosto de 2023, siendo admitida mediante auto del 26 de octubre de 2023, ordenándose correr traslado a los demandados a fin de que ejerciera n su derecho de defensa.

Los demandados fueron notificados de acuerdo a lo señalado en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022, mediante correo enviado a las cuentas de correo ips.clinica.santamaria@gmail.com, alexrocua17@gmail.com y hugo.0322@hotmail.com, mensajes de los cuales se acusa recibido y se dió lectura el 7 de diciembre de 2023, sin embargo, dentro del término de traslado no hicieron manifestación alguna.

Surfido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil define 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 «en el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario». (Resalta el juzgado).

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.

Naturalmente que para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que solo de esa forma será viable examinar un incumplimiento a las cláusulas del contrato, lo cual para el caso que nos ocupa, fue puesto en evidencia a través del documento visible en el numeral 003 del expediente digital, en el que se formalizó entre las partes el arriendo sobre el inmueble destinado a local comercial identificado con matrícula inmobiliaria N° 080-16497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y ubicado en la calle 14 # 19B-31 de la misma ciudad.

Ahora bien, el artículo 384 del C.G.P. señala en el numeral tercero que “Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”, situación que se ha presentado en el sub examine puesto que la parte enjuiciada fue notificada y durante el termino de traslado no hizo manifestación alguna.

Siendo así, se dará por terminado el contrato de arrendamiento de fecha celebrado entre las partes, así mismo se condenará a los demandados a restituir a la demandante TAYRONA INMOBILIARIA S.A el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 080-16497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y ubicado en la calle 14 # 19B-31 de la misma ciudad, del mismo modo, se condenará en costas al extremo pasivo fijándose las agencias en derecho a favor de la parte demandante,

en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

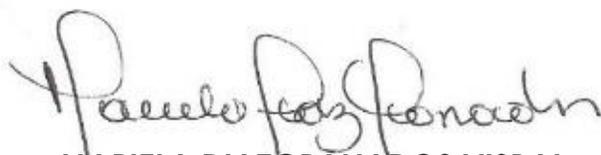
PRIMERO: DAR POR TERMINADO el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA" celebrado entre la sociedad TAYRONA INMOBILIARIA S.A. con atribuciones de arrendador e IPS CLINICA SANTA MARÍA S.A.S, y los señores ALEX ALBERTO ROMERO CUAVAS y HUGO RAFAEL GUERRA MEDRANO en calidad de arrendatarios, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** al accionado restituir al demandante, dentro del término de seis (6) días siguientes a la ejecutoria de la presente determinación el inmueble ubicado la a en calle 14 # 19B-31 de la ciudad de Santa Marta e identificado con matrícula inmobiliaria No 080-16497 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad.

TERCERO: CONDENAR en costas al extremo pasivo las cuales se tasarán por secretaría, fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$ 1.300.000 M/L que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente de acuerdo a la tarifa mínima establecida por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia **ARCHÍVESE** el presente proceso con las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 20 de febrero de 2022.
Secretaria, _____.