San Andrés, Isla, Veinticinco (25) de Junio de Dos Mil Veinte (2020)

PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE:	ALÌ SALEH BAZZI (por ante apoderado general CARMEN TAPIA DE POLO)
DEMANDADA:	LITZAITHS GODOY BLANQUICETT
RADICADO:	88-001-4003-003-2019-00152-00
SENTENCIA No:	049 - 2020

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO incoado por ALÌ SALEH BAZZI (por ante apoderado general CARMEN TAPIA DE POLO) contra LITZAITHS GODOY BLANQUICETT, con fundamento en lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. del P.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ALÌ SALEH BAZZI y LITZAITHS GODOY BLANQUICETT, consecuencialmente se ordene la restitución del inmueble arrendado, ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "New Town" carrera 2ª (Av. Duarte Blum) No. 4-42, interior acceso peatonal, lindando por todos los costados con predios de la parte arrendadora que hace parte de uno de mayor extensión, con matricula inmobiliaria No. 450-24321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de San Andrés, Isla, este local de forma geométrica irregular hace parte del local general e inmueble denominado "Sanandresito" cuyos linderos generales aparecen en la Escritura Pública No. 1057 del 2017 de la Notaria Única de San Andrés Islas.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandante, ALÌ SALEH BAZZI como arrendador celebró mediante documento privado de fecha 01 de Enero de 2018, contrato de arrendamiento con el señor LITZAITHS GODOY BLANQUICETT, sobre un inmueble ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "New Town" carrera 2ª (Av. Duarte Blum) No. 4-42, interior acceso peatonal, lindando por todos los costados con predios de la parte arrendadora que hace parte de uno de mayor extensión, con matricula inmobiliaria No. 450-24321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de San Andrés, Isla, con término de duración de doce (12) meses es decir un (01) año, contado a partir del 01 de Enero de 2018; pactándose como canon de arrendamiento la suma de QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L ($520.000,oo), pagaderos dentro de los Cinco (05) primeros días de cada período mensual. La demandada ha incumplido con su obligación de pago oportuno de los cánones de arrendamiento, esto es los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2018, por valor de Quinientos Veinte Mil Pesos ($520.000.oo) cada mes y los mes de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2019, por valor de Seiscientos Setenta y Seis Mil Pesos ($676.000.oo) cada mensualidad, para un valor total de Cuatro Millones Novecientos Cuarenta Mil Pesos ($4'940.000.oo).

Que, debido a dicho incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, al incurrir en mora en los cánones de arrendamientos, la parte demandante decidió no prorrogar el contrato.

Al libelo introductor se anexo como prueba:

- Escritura Pública No. 1.103 Poder General

- Copia Escritura Pública No. 1.057 compraventa
- Copia Certificado de Libertad y Tradición inmueble No. 450-24321
- Copia del Contrato de arrendamiento de fecha 01 de Enero de 2018.
- Poder Especial otorgado por Carmen Tapias de Polo.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 23 de julio de 2019, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, luego de haber sido corregida. (Fls. 28-29 Cdno. Ppal.).

El día 20 de enero de 2020, se notificó personalmente el señor LITZAITHS GODOY BLANQUICETT. (Fl.31 Cdno. Ppal.), dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida cuenta de la notificación.

Que mediante escrito de fecha 10 de febrero de 2020, ambas partes (demandante y demandado), solicitan que se de por notificado al demandado por conducta concluyente y renuncia a la ejecutoria, así mismo solicitan se dicte sentencia conforme a las pretensiones de la demanda, y solicitan la suspensión del proceso por tiempo determinado, efectiva hasta el día 30 de junio de 2020, habida consideración que han celebrado transacción extrajudicial sujeta a plazo y al cumplimiento de obligaciones varias hasta la fecha indicada; y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas, salvo la cautela sobre inmuebles.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º del Artículo 384 C. G. del P., se procederá a dictar sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado. Aquella parte se llama arrendador y ésta arrendatario.

Las partes deben cumplir, además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo. Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber de pagar el canon o renta en la época acordada. -

Con respecto a las características que nos interesan para el caso sometido a decisión, tenemos que es un contrato consensual, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para

que se repute perfecto el contrato. Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

En el caso sub examine, del contrato de arrendamiento aportado con el libelo introductor (Fls. 7-8 del expediente.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre la parte demandante, en calidad de arrendadora y la parte demandada, en condición de arrendataria.

Ahora bien, en aras de discusión, observa el Despacho que dentro del plenario la parte demandada no contestó la demanda, no haciendo uso de su derecho de contradicción. No obstante a ello, mediante escrito de fecha 10 de febrero de 2020, ambas partes (demandante y demandado), solicitan que se de por notificado al demandado por conducta concluyente y renuncia a la ejecutoria, así mismo solicitan se dicte sentencia conforme a las pretensiones de la demanda, y solicitan la suspensión del proceso por tiempo determinado, efectiva hasta el día 30 de junio de 2020, habida consideración que han celebrado transacción extrajudicial sujeta a plazo y al cumplimiento de obligaciones varias hasta la fecha indicada; y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas, salvo la cautela sobre inmuebles.

Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, siguiendo lo rituado en el numeral 3º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones del demandante. Por lo cual, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades, así mismo se accederá a suspender el proceso hasta el día 30 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en el Art. 161 del C.G.P., que reza: *"(…) 2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa."*.

Por último se decretará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas exceptuándose la medidas cautelar decretada sobre inmuebles.

En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, debiéndola restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

El Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, Isla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ALÌ SALEH BAZZI y LITZAITHS GODOY BLANQUICETT, por pago inoportuno o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

Parágrafo: Para obtener el pago de los valores adeudados por cuenta del contratp de arrendamiento, la parte demandante deberá promover demanda ejecutiva en los términos del inciso final del numeral 7º del Art. 384 CGP, en concordancia con el artículo 35 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO: Ordénesele al señor LITZAITHS GODOY BLANQUICETT, la restitución del inmueble arrendado, ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "New Town" carrera 2ª (Av. Duarte Blum) No. 4-42, interior acceso

peatonal, lindando por todos los costados con predios de la parte arrendadora que hace parte de uno de mayor extensión, con matricula inmobiliaria No. 450-24321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de San Andrés, Isla, este local de forma geométrica irregular hace parte del local general e inmueble denominado "Sanandresito" cuyos linderos generales aparecen en la Escritura Pública No. 1057 del 2017 de la Notaria Única de San Andrés Islas.

Parágrafo: Comisiónese a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina con funciones de alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3° del Art. 38 del C. G. del P.

TERCERO: Ordenar la suspensión del proceso hasta el 30 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en el Art. 161 del C.G.P.

CUARTO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas dentro de esta Litis, exceptuándose la medida cautelar decretada sobre inmuebles.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS ($247.000.oo).

SEXTO: Hágase las anotaciones de rigor en los libros radicadores.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA

//Natally Pua