



San Andrés, Isla, Once (11) de Septiembre de Dos Mil Veinte (2020)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: LOUISA VALENCIA ESALONA HUDGSON
DEMANDADO: LENA NEWBALL BOWIE
RADICADO: 88001-4003-003-2020-00032-00
SENTENCIA No: 0069 - 2020

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por la señora **LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON** a través de apoderado especial Doctor **JUAN CARLOS POMARE** contra **LENA NEWBALL BOWIE**, con fundamento con 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 **LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON** y **LENA NEWBALL BOWIE**, consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (local comercial), ubicado en esta jurisdicción en la avenida 20 de Julio, sector "Spratt", nomenclatura urbana K 55-26.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, por el no pago del valor de los cánones desde el mes de Junio del año 2017, hasta la presentación de esta demanda, en el mes de Febrero del presente año.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, se declare la terminación del contrato de arrendamiento, el cual fue suscrito entre la señora **LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON** y **LENA NEWBALL BOWIE**.

Que se ordene a la demandada la restitución del inmueble arrendado, (local comercial), ubicado en esta jurisdicción en la avenida 20 de Julio, sector "Spratt", nomenclatura urbana K 55-26, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-23838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, a favor de la demandante LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON.

Que en el evento en que la demandada no realice la restitución del inmueble en el plazo determinado por la señora Jueza al interior de este proceso, se proceda a ordenar el lanzamiento ante las autoridades competentes para efectos de recuperar la tenencia del bien inmueble por parte de mi poderdante.



III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Primero (01) de Julio de 2020, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado. (Fls.16 Cdo. Ppal.).

El día 15 de Julio de 2020 se recibió en la dirección plasmada en el expediente la notificación personal a la demandada, (Fls.28 Cdo. Ppal.); el día 18 de Agosto de 2020 se recibió a la misma dirección la notificación por aviso a la demandada, anexándole copia del traslado de la demanda. (Fls.33 - 34 Cdo. Ppal.), dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida de las notificaciones.

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.



Página 3. Sentencia No. – 0069 – 2020. Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado. Promovido por LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON contra LENA NEWBALL ESCALONA.
Rad. No. 88001-4003-003-2020-00032-00

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. 6 al 9 del expediente.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre la demandante, en calidad de arrendadora y la 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.

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 de la demandante. Por lo cual, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades.

En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. la arrendataria es obligada 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.

Aunado a lo anterior, teniendo en cuenta que dentro del libelo demandador el extremo activo manifestó su intención de ejercer el derecho de retención sobre los bienes muebles que se encuentren en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por lo que con fundamento en lo rituado en el Artículo 2000 del C. C., el Despacho procederá a reconocer dicha prerrogativa.

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 la señora **LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON** y **LENA NEWBALL BOWIE**, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.



Página 4. Sentencia No. - 0069 - 2020. Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado. Promovido por LOUISA VALENCIA ESCALONA HUDGSON contra LENA NEWBALL ESCALONA.
Rad. No. 88001-4003-003-2020-00032-00

SEGUNDO: Ordénesele a la señora LENA NEWBALL BOWIE, la restitución de un inmueble arrendado, ubicado en ésta jurisdicción, (local comercial), ubicado en esta jurisdicción en la avenida 20 de Julio, sector "Spratt", nomenclatura urbana K 55-26, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-23838.

Parágrafo: Comisionese 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 3º del Art. 38 del C. G. del P.

TERCERO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L (\$220.000.00).

CUARTO: Hágase las anotaciones de rigor en los libros radicadores.

.NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

//CCGaviniaH