



**JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MULTIPLE DE SANTA MARTA**

**RAD.:2020-00727-00**

Santa Marta, catorce (14) de Abril de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por ELSA ESTHER VASQUEZ DE PEÑARANDA contra el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ.

**1. ANTECEDENTES**

La señora ELSA ESTHER VASQUEZ DE PEÑARANDA a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de inmueble local comercial arrendado, contra el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ para que mediante sentencia ejecutoriada se declare que éste incumplió el contrato verbal de arrendamiento al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relativos a: Septiembre de 2019 hasta la presentación de la demanda; a la fecha adeuda la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000.00) M.L. Que en consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto del local comercial No. 1 ubicado en la Calle 11 No. 3-01 de esta ciudad, se ordene su restitución y se condene al pago de las costas judiciales que se causen en el presente proceso.

En la demanda se relatan los siguientes:

**2. HECHOS**

Manifiesta la poderdante que la señora ELSA ESTHER VASQUEZ DE PEÑARANDA celebró un contrato de arrendamiento en forma verbal con la señora ROSALBA DE JESUS RUA CORREA, el 26 de enero de 2011, sobre el local comercial No.1 ubicado en la Calle 11 No. 3-01 de esta ciudad, por valor de \$250.000.00 mensuales pagaderos los 24 de cada mes, por un término de 12 meses. La señora ROSALBA DE JESUS RUA CORREA falleció el 6 DE noviembre de 2015 pero en el local comercial continua su compañero el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ,

Relata, que el demandado absolvió interrogatorio de parte como prueba extra proceso llevado a cabo en el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad, el 20 de abril de 2019 donde reconoció que ocupa el local comercial No. 1 ubicado en la Calle 11 No. 3-01 de esta ciudad y cancela canon de arrendamiento por \$300.000.00.

Que el demandado incumplió la obligación de pagar el monto establecido como canon de arrendamiento en la forma convenida e incurrieron en mora desde el mes de septiembre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, además que adeuda por concepto de facturas de energía la suma de \$1.265.560.00.

**3. ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha veintidós (22) de Febrero de dos mil veintiuno (2021), contra el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ, como arrendatario.

Se ordenó correr traslado al demandado a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas. El demandado REINALDO OSORIO NUÑEZ fue notificado el día 26 de febrero de 2021, según certificación expedida por la empresa de correo Interrapidísimo, vencido el término de traslado de la demanda, guardó silencio.

Surtido 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:

#### 4. CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como "... 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", de donde se sigue que la principal obligación del arrendatario es la de pagar el precio o canon dentro de los plazos establecidos en el contrato.

Naturalmente que, para poder deducir el incumplimiento en juicio de tal prestación, previamente, deba acreditarse la existencia de tal convención, puesto que sólo 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 de la audiencia de interrogatorio de parte celebrada en el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad, el 20 de abril de 2019, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del local comercial No. 1 ubicado en la Calle 11 No. 3-01 de esta ciudad.

De otra parte, el art. 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."

Así pues, como la parte demandada incurrió en mora en la forma y condiciones que expresa la parte demandante, incumpléndose con ello la obligación de pagar los cánones que pesan sobre sí, prosperarán las pretensiones.

Señala el artículo 14 de la Ley 820 de 2003: "*Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.*"

Sobre la finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado, sostiene el tratadista Hernán Fabio López Blanco lo siguiente: "*Existe un mal entendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independientemente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del C.G.P.; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ello se aspira.*"

(...)

*En conclusión, destaco que el proceso verbal de lanzamiento no se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del art.384 del C.G.P., se tramitan todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse, así como lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo”.*

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE 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 celebrado entre ELSA ESTHER VASQUEZ DE PEÑARANDA como arrendadora contra el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ. en calidad de arrendatario, según se expuso en las consideraciones.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble – local comercial No. 1 ubicado en la Calle 11 No. 3-01 de esta ciudad, al que ocupa en calidad de arrendatario el señor REINALDO OSORIO NUÑEZ, el cual se identifica con los linderos tal como se señalan en los hechos y pretensiones de la demanda.

**TERCERO:** En caso de que los arrendatarios no restituyan el bien inmueble a la arrendadora dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, se libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Menor de la Localidad No.2 de Santa Marta, para que se sirva llevar a cabo la diligencia de lanzamiento con la mayor brevedad posible.

**CUARTO** Condenar a la parte demandada a pagar las costas del proceso. Tásense. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$828.116.00 m.l. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

EL JUEZ,



**RAUL ALBERTO SAUCEDO GONZALEZ**

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SANTA MARTA SANTA MARTA, <b>15 de Abril de 2021</b> NOTIFICADO POR ANOTACION EN ESTADO N° <b>042</b> Y POR CORREO ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN SUMINISTRADA POR LOS INTERESADOS.  PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA SECRETARIO
--