



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

RAD.:2020-00751-00

Santa Marta, dieciséis (16) de Abril de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por PETER JOSE CASTILLO contra los señores EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL.

1. ANTECEDENTES

El señor PETER JOSE CASTILLO a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, contra los señores EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL para que mediante sentencia ejecutoriada se declare que éstas incumplieron el contrato de arrendamiento al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relativos a: Julio de 2019 hasta Noviembre de 2020 a razón de \$1.000.000.00 m.l. mensuales, En consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la Manzana 20 Casa 8 Ciudadela 29 de Julio Sector Pepe Gnecco III Etapa 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 apoderada que su poderdante que el 29 de Mayo de 2019, suscribieron contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Manzana 20 Casa 8 Ciudadela 29 de Julio Sector Pepe Gnecco III Etapa de esta ciudad. se celebró por el término de 12 meses a partir del 29 de Mayo de 2019 y como canon de arrendamiento se pactó la suma mensual de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) m.l., mensuales.

Relata, que los demandados incumplieron la obligación de pagar el monto establecido como canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrieron en mora desde el mes de Julio de 2019 a Noviembre de 2020 y los meses que sucesivamente dejen de cancelar.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha 10 de Febrero de 2021, contra los señores EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL como arrendatarios.

Se ordenó correr traslado a los demandados a fin de que ejercieran su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas. Los demandados EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL fueron notificados el día 16 de Febrero de 2021, como consta en la certificación de la empresa de correo Servientrega, vencido el término de traslado de la demanda, guardaron 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 del documento aportado al expediente, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del inmueble ubicado en la Manzana 20 Casa 8 Ciudadela 29 de Julio Sector Pepe Gnecco III Etapa de esta ciudad, en el cual se consignaron las cláusulas que regularían la relación contractual.

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 PETER JOSE CASTILLO en calidad de arrendador contra los demandados señores EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL. en calidad de arrendatarios, según se expuso en las consideraciones.

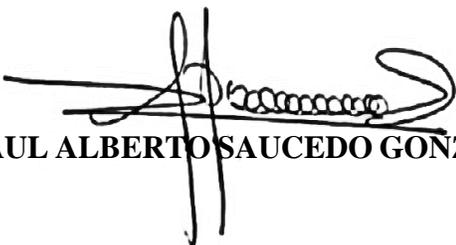
SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble al que ocupan en calidad de arrendatarios los señores EULOGIO DEL ROSARIO CARRILLO DE LA CRUZ y MARTA IBETT ROSADO TONCEL, ubicado en la la Manzana 20 Casa 8 Ciudadela 29 de Julio Sector Pepe Gnecco III Etapa de esta ciudad identificada con los linderos y medidas detallados en la Escritura 1334 de la Notaria Tercera del Circulo de Santa Marta.

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 librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Menor de la Localidad N°.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 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLES DE SANTA MARTA
SANTA MARTA, <u>19 de Abril de 2021</u>
NOTIFICADO POR ANOTACION EN ESTADO N° <u>044</u> Y POR CORREO ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN SUMINISTRADA POR LOS INTERESADOS
 PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA SECRETARIO