



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

RAD.:2021-00025-00

Santa Marta, veinticuatro (24) de Mayo de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por MONICA PATRICIA MORA MOZO contra la señora JUDITH OYAGA ANDRADE.

1. ANTECEDENTES

La señora MONICA PATRICIA MORA MOZO a través de apoderada judicial, instauró demanda de Restitución de Inmueble Arrendado ubicado en el Edificio Macondo Apartamento 208 de El Rodadero, Santa Marta – Magdalena, contra la señora JUDITH OYAGA ANDRADE, por incumplimiento a los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Julio a diciembre de 2019, de enero a diciembre de 2020, enero de 2021 y los que sucesivamente se causen. Que en consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento, se ordene su restitución y se condene a pagar los cánones adeudados.

En la demanda se relatan los siguientes:

2. HECHOS

Manifiesta la apoderada que el 31 de mayo de 2019, la demandante MONICA PATRICIA MORA MOZO en calidad de arrendadora celebró con la señora JUDITH OYAGA ANDRADE contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el bien inmueble: Apartamento 208 ubicado en el Edificio Macondo de El Rodadero, de la ciudad de Santa Marta, individualizado con matrícula inmobiliaria 080-4971.

Narra que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses a partir del 31 de mayo de 2019 y como canon de arrendamiento se pactó la suma mensual de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00) m.l.,

Relata, que la demandada, canceló los primeros meses de Mayo y Junio de 2019 oportunamente, que ha sustraído la obligación de pagar los cánones de arrendamiento mensuales, por el monto establecido como canon de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrieron en mora desde el mes de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre de 2019, Enero a diciembre de 2020, Enero de 2021. Que pese a los múltiples requerimientos por parte de la arrendadora no ha sido posible que la

arrendataria cancele los cánones adeudados. Solicita no sea escuchada la demandada hasta tanto no consigne el valor de los cánones que adeuda.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha veinticuatro (24) de Febrero de dos mil veintiuno (2021), contra la señora JUDITH OYAGA ANDRADE como arrendataria.

Se ordenó correr traslado a la demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas. La demandada fue notificada mediante Aviso el día 9 de Abril de 2021 previo los trámites de notificación personal tal como consta en la Certificación expedida por la empresa Servientrega; 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 del documento privado –contrato de arrendamiento de vivienda urbana- allegado al expediente, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del inmueble Apartamento 208 del Edificio Macondo de El Rodadero de la ciudad de Santa Marta, 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 MONICA PATRICIA MORA MOZO en calidad de Arrendadora contra la señora JUDITH OYAGA ANDRADE en calidad de arrendataria, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble que ocupa en calidad de arrendataria la señora JUDITH OYAGA ANDRADE, Apartamento 208 ubicado en EL Edificio Macondo de El Rodadero, en la ciudad de Santa Marta, Matricula Inmobiliaria 080-4971, el cual se identifica con los siguientes: linderos y medidas NORTE: En 2.50 M2 con antejardín y calle en medio con el Motel Rodadero. SUR: En 6.70 M2 con Apto 207; ESTE: En 5.80 M2 con Apto 206 y OESTE: En 7.02 M2. Cenit : Apto 302 Nadir: Antejardín No. 2.

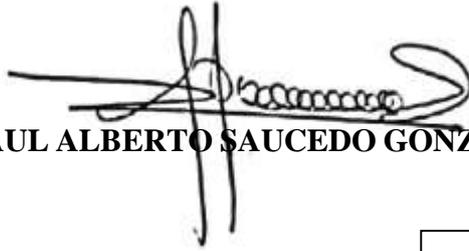
TERCERO: En caso de que los arrendatarios no restituyan el bien inmueble a la arrendadora dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, se librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Menor de la

Localidad N°3 Rodadero 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 \$908.526.00 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, **27 de Mayo de 2021**
NOTIFICADO POR ANOTACION EN ESTADO N° **059** Y POR
CORREO ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN
SUMINISTRADA POR LOS INTERESADOS.



PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA
SECRETARIO