



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

RAD.:2020-00745-00

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

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por INVERSIONES DERBACC S.A.S. contra GRUPO PREDIAC S.A.S. y la señora ITALA JHOANA AARON DACONTE.

1. ANTECEDENTES

INVERSIONES DERBACC S.A.S. como arrendadora y a través de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, ubicado en la en la Carrera 12 No. 22-87 local 13, del Centro Comercial Plaza Milano en esta ciudad, contra GRUPO PREDIAC S.A.S y la señora ITALA JHOANA AARON DACONTE para que mediante sentencia ejecutoriada se declare que éstos incumplieron el contrato de arrendamiento al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relativos de Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 2020, a la fecha y según los incrementos de ley, el canon de arrendamiento esta por \$1.777.125.00 m.l. Que en consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble antes descrito, 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 el apoderado que el representante legal de INVERSIONES DERBACC S.A.S. calidad de arrendador y GRUPO PREDIAC S.A.S. y la señora ITALA JHOANA AARON DACONTE como arrendadores, suscribieron el 27 DE Abril de 2016 contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la en la Carrera 12 No. 22-87 local 13, del Centro Comercial Plaza Milano en esta ciudad.

Narra que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año a partir del 27 de Mayo de 2016 y como canon de arrendamiento se pactó la suma mensual de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000.00) m.l., posteriormente con los incrementos de ley se encuentra fijado a la fecha en \$1.777.125.00 más IV, pago que los demandados debían efectuar anticipadamente los cinco (5) primeros días de cada mes, incurriendo en mora en los meses de Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 2020;

adeudan además por concepto de energía eléctrica la suma de \$1.311.840.00 m.l.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha tres (3) de Febrero de dos mil veintiuno (2021) contra GRUPO PREDIAC S.A.S. e ITALA JHOANA AARON DACONTE 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 GRUPO PREDIAC S.A.S. se notificaron a través de apoderado, quien contestó la demanda y presentó excepciones en término, pero muy a pesar de esto, el 2 de Septiembre de 2021 el Despacho resolvió no atender la contestación de la misma por cuanto no demostró que estuviese al día en el pago de los cánones de arrendamiento, tal como fue solicitado por los demandantes. En cuanto a la señora ITALA JHOANA AARON DACONTE fue notificada a través de Curador Ad Litem, quien contestó en término, no propuso excepciones.

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 en la demanda, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 22-87 local 13, del Centro Comercial Plaza Milano en esta ciudad, y 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 INVERSIONES DERBACC S.A.S. contra GRUPO PREDIAC S.A.S. e ITALA JHOANA AARON DACONTE, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble, el que ocupan en calidad de arrendatarios contra GRUPO PREDIAC S.A.S. e ITALA JHOANA AARON DACONTE, ubicado en la en la Carrera 12 No. 22-87 local 13, del Centro Comercial Plaza Milano en esta ciudad, el cual se identifica con los linderos y medidas que se describen en el **PLANO A-101** y que hace parte integral del Contrato.

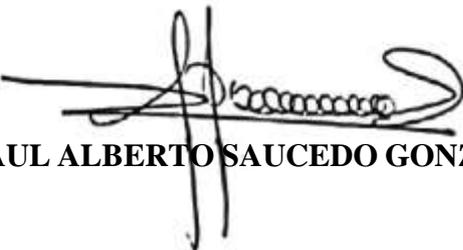
TERCERO: En caso de que los arrendatarios no restituyan el bien inmueble al arrendador dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, se librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Menor de la

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 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE SANTA MARTA

SANTA MARTA. **15 de Septiembre de 2021**

NOTIFICADO POR ANOTACION EN ESTADO N° **103** Y POR
CORREO ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN
SUMINISTRADA POR LOS INTERESADOS.



PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA
SECRETARIO