

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

RAD.:2019-00808-00

Santa Marta, cinco (5) de Octubre de dos mil veintiuno (2121)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por **BETTY NERY HERNANDEZ SANCHEZ** contra **DAYLA MAYORCA BECERRA**.

1. ANTECEDENTES

BETTY NERY HERNANDEZ SANCHEZ a través de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de inmueble arrendado, contra la señora **DAYLA MAYORCA BECERRA**, para que mediante sentencia ejecutoriada se declare la terminación del contrato de arrendamiento por cuanto incumplió al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento relativos a: Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto, a razón de \$800.000.00 mensuales, más los pagos de Luz y Gas, respecto del bien inmueble ubicado en Mamatoco, Diagonal 33 No. 9ª. -57 Urbanización Los Trupillos en 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 el apoderado que la señora **BETTY NERY HERNANDEZ SANCHEZ** como arrendadora y **DAYLA MAYORCA BECERRA** como arrendataria, celebraron en forma verbal un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en Mamatoco en la Diagonal 33 No. 9ª. -57 Urbanización Los Trupillos en esta ciudad Santa Marta, por valor de \$800.000.00 m.l. desde el 27 de diciembre de 2019.

Que para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento allega al proceso dos (2) declaraciones extra-juicios donde se manifiestan que el contrato fue a partir del 27 de Diciembre de 2019 por un valor de \$800.000.00 mensuales, pago que la demandada debía efectuar anticipadamente. Agrega que esta se encuentra en mora desde el mes de Enero al mes de Agosto de 2021, además que adeuda por valor del servicio de energía la suma de \$542.529.00 y por el servicio de Gas la suma de \$562.304.00; incumpliendo la obligación de pagar el monto establecido como canon de arrendamiento y el pago de los servicios públicos.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha cuatro (4) de Septiembre de dos mil diecinueve (2019), contra la señora DAYLA MAYORCA BECERRA como arrendataria.

Se ordenó correr traslado a la demandada a fin de que ejercieran su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas. La demandada fue notificada a través de Curador Ad litem previo los trámites de notificación personal quien contestó dentro del término sin proponer 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 de documentos visibles del expediente, correspondientes a declaraciones extra procesos realizadas por los señores CARLOS ALBERTO ARAUJO RIOS y ELIECER RAFAEL DE LA HOZ GONZALEZ,

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

R E S U E L V E:

PRIMERO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre BETTY NERY HERNANDEZ SANCHEZ en calidad de arrendadora contra la demandada señora DAYLA MAYORCA BECERRA en calidad de arrendataria, según se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: En consecuencia, ordenar la restitución del inmueble al que ocupa en calidad de arrendataria la señora DAYLA MAYORCA BECERRA, ubicado en Mamatoco, Diagonal 33 No. 9ª. -57 Urbanización Los Trupillos, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 080-0014904 con los siguientes linderos: Norte: 7 metros con diagonal 33 SUR: 7.00 metros con lote 22. Este: 16.00 metros con lote No. 4 y OESTE: 16.00 metros con lote No. 2.

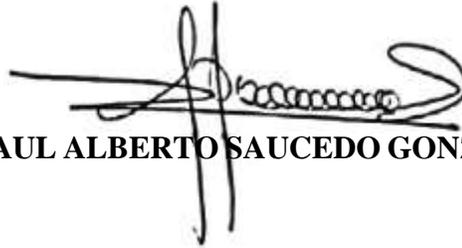
TERCERO: En caso de que la arrendataria no restituya el bien inmueble a la arrendadora dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, se librárá Despacho Comisorio con los insertos del caso al señor Alcalde Menor de la Localidad N°.2 de Santa Marta, para que se sirva llevar 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 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE SANTA MARTA

SANTA MARTA, **6 de Octubre de 2021**, NOTIFICADO
POR ANOTACION EN ESTADO N° **110** Y POR CORREO
ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN SUMINISTRADA
POR LOS INTERESADOS.



PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA
SECRETARIO