

SANTA MARTA, ENERO 14 DE 2022.

INFORME SECRETARIAL: AL DESPACHO EL PRESENTE PROCESO INFORMANDO QUE SE ENCUENTRA NOTIFICADO. ORDENE.

PEDRO M. MALDONADO



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

RAD.:2021-00893-00

Santa Marta, diecinueve (19) de Enero de dos mil veintidós (2022)

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de Restitución De Inmueble Arrendado seguido por INMOBILIARIA 2000 LTDA. contra la señora SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS.

1. ANTECEDENTES

INMOBILIARIA 2000 LTDA, a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de inmueble local comercial arrendado contra la señora SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS quien en calidad de arrendataria ocupa el inmueble ubicado en la Calle 10 No. 8-15 en esta ciudad desde el primero de Marzo de 2012, en ocasión al Contrato firmado con la empresa demandante. 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 desde 01 de Mayo de 2019. Que en consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento, 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 judicial, que la señora SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADO en su condición de arrendataria ocupa desde el 01 de Marzo de 2012, el inmueble ubicado en calle 10 No 8-15 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Santa Marta en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con la INMOBILIARIA 2000 LTDA, el día 29 de Febrero de 2012. Que el citado contrato se suscribió inicialmente por el término de 12 meses, contados a partir del 01 de Marzo de 2012 y se prorroga y reajusta en iguales condiciones y termino inicial. En el referido contrato, los arrendatarios se obligaron a pagar un canon de arrendamiento por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$ 500.000). Que con los incrementos que ha tenido el canon mensual actual es de \$820.614.00

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de fecha veintisiete (27) de Octubre de dos mil veintiuno (2021), contra la señora SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS como arrendataria e integrando al señor CESAR EMILIO LUQUE PALMERA como coarrendatario.

Se ordenó correr traslado a la parte demandada a fin de que ejercieran su derecho de defensa y solicitaran la práctica de pruebas. La señora demandada fue notificada mediante correo electrónico el 01 de Octubre de 2021. Vencido el término de traslado de la demanda guardó silencio.

Posteriormente el 25 de Noviembre de 2021, la parte demandada SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS y CESAR EMILIO LUQUE PALMERA presento contestación de la demanda, pero no fue tenida en cuenta por el Despacho por ser extemporánea.

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 anexo al expediente, en el que se formalizó entre las partes el arriendo del inmueble ubicado en la Calle 10 No. 8-15 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.”.

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 INMOBILIARIA 2000 LTDA como arrendadora contra los señores SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS y CESAR EMILIO LUQUE PALMERA 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 SCHELLEN YOHAIRA DOMINGUEZ GRANADOS y CESAR EMILIO LUQUE PALMERA ubicado en la Calle 10 No. 8-15 de esta ciudad.

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 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
MÚLTIPLE DE SANTA MARTA
SANTA MARTA, 20 de Enero de 2022 NOTIFICADO
POR ANOTACION EN ESTADO N° 005 Y POR CORREO
ELECTRÓNICO DE LA FECHA A LA DIRECCIÓN SUMINISTRADA
POR LOS INTERESADOS.


PEDRO MIGUEL MALDONADO PEÑA
SECRETARIO