

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
SANTA MARTA – MAGDALENA
18 DE ENERO DE 2022**

ASUNTO

Procede el Despacho a decidir lo que corresponde en derecho dentro de la presente actuación.

ANTECEDENTES

Refiere la demanda, que la Inmobiliaria Arriendos y Cobranzas de la Costa Limitada (Aodelco Ltda.). el 22 de Septiembre de 2016, dio e arrendamiento Diana Carolina León León; Federico Romero Guerrero; José Espitia Serpa el bien inmueble Casa Mz B5 casa 19 de la Urbanización Curinca de esta ciudad. .

Las pretensiones de la demanda van encaminadas, como es natural a lograr que mediante sentencia, se declare el finiquito de la relación contractual y la condigna restitución del inmueble al arrendador restitución por presunto incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento

Por encontrar la demanda en forma legal, en acatamiento de las normas de procedimiento, se admitió la misma, y enterada la parte demandada se advierte que le corrió el traslado de rigor y guardo absoluto silencio, lo que vale para aplicar la sanción de que trata el artículo 97 del Código General del proceso.

El proceso de Restitución de Inmueble arrendado, es un proceso declarativo especial y su principal característica, es que por lo general solo se tramitan asuntos de mínima cuantía, evento en que se privilegia la única instancia, lo que implica, que por ser declarativo, su trámite es el del verbal sumario, tal como lo indica el mismo artículo 384 numeral 9

Así las cosas, es aplicable en este caso, el artículo 390 del CGP, que en lo pertinente preceptúa que “Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

El artículo 278 *ibídem* dispone: CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

Rad: 47-001-4189-005- 2021-00893-00
Asunto: *RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO*
Demandante: *ACODELCO LTDA*
demandado: *DIANA LEON Y OTROS*

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción **extintiva y la carencia de legitimación en la causa.** (El resalto es nuestro).

CONSIDERACIONES

Todo proceso abreviado de Restitución de inmueble arrendado lleva implícita las siguientes finalidades: uno, la terminación de la relación jurídica contractual y otro, concomitante con la anterior, la restitución del inmueble propiamente dicha. Es decir, que para que se inicie el proceso de restitución de inmueble arrendado es requisito sine qua non, la existencia o prueba del contrato de arrendamiento que puede ser verbal o escrito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención. Son partes del contrato de arrendamiento: el arrendador y el arrendatario.

Nuestro código procesal (Ley 1564 de 2012), sobre el particular, dispone:

Artículo 384. **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria

Sobre esas condiciones, ha de decirse en primer lugar que la parte demandante acompañó con la demanda como prueba de la existencia del contrato, el contrato de arrendamiento de fecha 22 de Septiembre de 2016, del cual se decanta sus partes intervinientes, el objeto del contrato, el valor pactado del canon de arrendamiento.

Sobre el incumplimiento del contrato, le incumbe al demandado, la carga de la prueba de desvirtuarlo, pero se tiene que el demandado guardó absoluto silencio, de lo que se infiere que si incumplió el susodicho contrato.

, Así las cosas, en función de la valoración conjunta de la prueba, queda demostrado sin equivoco alguno, que efectivamente, la persona demandada incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial urbana que soporta la demanda, por no pago de los servicios públicos domiciliarios de acuerdo a las pretensiones de la demanda y como la legislación civil adjetiva, permite que en estos casos se debe dictar sentencia anticipada, eso es lo que hará el Despacho.

Por lo expuesto el Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y competencia múltiple de Santa Marta, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR, mediante sentencia anticipada, el incumplimiento de los demandados Diana Carolina León León; Federico Romero Guerrero; José Espitia Serpa al

Rad: 47-001-4189-005- 2021-00893-00
Asunto: *RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO*
Demandante: *ACODELCO LTDA*
demandado: *DIANA LEON Y OTROS*

contrato de arrendamiento celebrado con la parte demandante, por las razones que motivan esta decisión.

SEGUNDO: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el Representante legal de la Inmobiliaria Arriendos y Cobranzas de la Costa Limitada (Aodelco Ltda.). como arrendador y los señores Diana Carolina León León; Federico Romero Guerrero; José Espitia Serpa, como arrendatarios, sobre el bien inmueble Casa Mz B5 casa 19 de la Urbanización Curinca de esta ciudad. .

TERCERO: Como consecuencia de lo expuesto en el numeral anterior, Ordenar la restitución del bien inmueble objeto de la Litis e identificado en el mismo numeral, por parte del demandado al demandante.

CUARTO: En caso de no producirse la entrega en forma voluntaria, ejecutoriada esta sentencia, vale la comisión al señor Alcalde menor de la localidad Uno, para la diligencia de entrega del bien inmueble que se restituye.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Líquidense e inclúyase como agencias en derecho la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 500.000).

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez

PATRICIA CAMPO MENESES