



FECHA:	Agosto 3 de 2020
---------------	------------------

RADICACIÓN	88001-4003-001-2020-00008-00
REFERENCIA	Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE	Holding Portofino S.A.S
DEMANDADO	Valentina Andrea Mejia Ortegon

INFORME
Doy cuenta a la Señora Jueza del presente proceso informándole, que la sociedad demandante no prestó la caución ordenada en auto de fecha 25 de febrero de 2020 dentro de la oportunidad concedida para ello; asimismo, doy cuenta que dentro del término de traslado, la demandada, señora Valentina Andrea Mejía, presentó escrito de contestación sin acreditar el pago de las expensas que se aducen adeudadas.

PASA AL DESPACHO
Sírvase a usted proveer

**ESTEFANIE CAMPILLO CASTIBLANCO
SECRETARIA**



San Andrés, Isla, tres (03) de Agosto de Dos Mil Veinte (2020)

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2020-00008-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Holding Portofino S.A.S
DEMANDADOS: Valentina Andrea Mejía Ortegón
SENTENCIA No. 037-20

1. OBJETO

Procede el Despacho del Juzgado Primero Civil Municipal de San Andrés, Isla, a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por HOLDING PORTOFINO S.A.S, identificado con Nit. 900.212.168-3 contra la señora VALENTINA ANDREA MEJÍA ORTEGÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.993.773.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

Del expediente judicial se desprenden los hechos origen de la *litis*, así:

1. Que el 01 de junio de 2014, Holding Portofino S.A.S, en calidad de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para vivienda con la señora Valentina Andrea Mejía Ortegón en calidad de arrendataria, a través del cual esta última se comprometió a pagar mensualmente la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) por concepto de canon de arrendamiento y aquél a proporcionarle el uso y goce del “apartamento No. 2” ubicado en el segundo piso de un predio de mayor extensión, consistente en un edificio ubicado en la Av. Colón No. 2-40, en el sector de “Big Point Lote No. 2” de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-2262, por el término inicial de un (1) año.
2. Manifiesta el demandante, que el pago de los cánones de arrendamiento debía hacerse dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, conforme lo acordado.
3. Indica que la señora Valentina Andrea Mejía Ortegón incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de octubre, noviembre y diciembre de 2019.

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, el demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la parte demandada y, en consecuencia, se ordene la restitución de la porción del inmueble arrendado.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:



2.3.1. DEMANDANTE:

1. Contrato de arrendamiento forma minerva NO. W03776845¹
2. Poder otorgado por el demandante²
3. Certificado de cámara de comercio de HOLDING PORTOFINO S.A.S³

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 29 de enero de 2020, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado de la misma a la demandada con el fin de que se pronunciara sobre los hechos y pretensiones contenidos en Ella. La demandada, señora Valentina Andrea Mejía Ortegón, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, según constancia visible al respaldo del folio 13 del expediente.

Mediante auto del 25 de febrero de 2020, ante la solicitud de medidas cautelares incoada por el extremo activo, el Despacho ordenó constituir caución en cualquiera de las modalidades a que hace referencia el artículo 603 del C. G.P., para lo cual le concedió a la sociedad demandante un término de cinco (5) días.

Posteriormente, frente a la solicitud conjunta de los extremos en pugna, por auto del 4 de marzo de 2020 se accedió a la suspensión del proceso, a partir del 2 de marzo de 2020 y hasta el 10 de junio del mismo año.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fecha 24 de febrero de 2020, la señora Valentina Andrea Mejía Ortegón, presentó escrito de contestación a la demanda, sin embargo, no allegó los recibos de pago de los cánones arrendaticios, ni consignó el importe que de acuerdo con la demanda se adeuda, pese a que la causal de restitución invocada por el extremo activo es la falta de pago de la renta.

5. CONSIDERACIONES

5.1. COMPETENCIA

Este Despacho Judicial es competente para conocer del asunto de la referencia por la configuración de un fuero real y privativo, en razón al lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución, de conformidad con el numeral 7º del artículo 28 del Código General del Proceso. Asimismo, es competente para conocer al presente trámite judicial por tratarse de un proceso de mínima cuantía de conformidad con lo preceptuado en el numeral 6º del artículo 26 del CGP en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 *ibidem*.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO

En esta ocasión, el Despacho debe determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por el ordenamiento jurídico para la restitución del inmueble arrendado por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

¹ Folio 06 cuaderno principal

² Folio 10 y 11 cuaderno principal

³ Folio 7 a 9 cuaderno principal



5.3. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado (Artículo 1973 del CC). Aquella parte se llama arrendadora y esta arrendataria (Artículo 1977 del CC). –

Las partes deben cumplir además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el artículo 1502 del C.C., con los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo (Artículos 1974, 1975 y 1976 C.C.). Tenemos entonces que se trata de un contrato bilateral, consensual, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

De acuerdo con ello, existe como obligación del arrendador luego de entregar la cosa dada en arriendo, mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber principal de pagar el canon o renta en la época acordada y restituir el bien a la expiración del convenio (arts. 2000, 2002 y 2005 ibídem).-

Dicho carácter de consensual del contrato de arrendamiento, es tratado por la jurisprudencia nacional, al considerar que *“no requiere solemnidad alguna ni siquiera que se haga por escrito.”* Sentencia 15 de mayo de 1998. Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Carlos Julio Moya C.-

La libertad contractual que impera en este tipo de contratos, como desarrollo característico de la autonomía de la voluntad, trae a menudo diversas controversias entre arrendador y arrendatario, las cuales deben dirimirse a través del proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, cuyo trámite está previsto en el artículo 384 del C. G. del P., cuya finalidad primordial es la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, y no el pago de cánones o multas como de manera equivocada se ha interpretado.

Comoquiera que el contrato de arrendamiento es consensual, y por tanto, su validez es ajena a cualquier solemnidad, cuando no hay prueba escrita de la celebración del contrato, el artículo 384 del C. G. del P., habilita al demandante para presentar este tipo de demandas en los siguientes términos:

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 el particular, el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en su obra Código General del Proceso Parte Especial, Editorial Dupré Editores Ltda. 2018, página 169, señala:

“(…) Si no existe la prueba documental del contrato, bien porque este nunca se documentó o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extra proceso y si de su práctica se determina la existencia del mismo, servirá como prueba para tener tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.

Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar “prueba testimonial siquiera sumaria”, o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quienes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria”.



6. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que Holding Portofino S.A.S celebró un contrato de arrendamiento con la señora Valentina Andrea Mejía Ortegón, a través del cual ésta última se comprometió a pagar la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual y aquél a proporcionarle el uso y goce del inmueble “apartamento No. 2”, ubicado en el segundo piso del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-2262 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, ubicado en la Av. Colón No. 2-40, sector denominado Big Point Lote No 2 de esta ciudad.

Manifiesta el demandante que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019.

Discurrido lo anterior, y como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, es menester precisar que la demandada, si bien presentó oposición a la demanda, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento alegados como adeudados por la demandante, razón por la cual, no podrán ser oídas o tenidas en cuenta, las declaraciones que haya efectuado a través de su escrito de contestación. En ese orden, se tendrán por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en especial, el incumplimiento del contrato de arrendamiento alegado por la demandante, atendiendo lo preceptuado en el artículo 97 del CGP.

Así las cosas, ante la falta de *oposición* del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho condenará a la señora Valentina Andrea Mejía Ortegón en calidad de arrendataria a restituir a Holding Portofino S.A.S en calidad de arrendadora el inmueble objeto de arrendamiento. Para ello, al amparo de lo preceptuado en el inciso 3 del artículo 38 del C.G.P. el Despacho comisionará al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla, para que practique la diligencia de entrega del bien raíz objeto de la presente *Litis*, teniendo en cuenta que ante el carácter especial que detenta el ente territorial que preside asume las funciones de los Alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 47 de 1993.

Corolario de lo anterior, se condenará en costas a la demandada señora Valentina Andrea Mejía Ortegón y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, literal “b” del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, fijará por concepto de agencias en derecho a cargo la parte demandada, el 5% de las pretensiones de la demanda atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por parte del demandante beneficiario con la condena.

Finalmente, teniendo en cuenta que dentro del término concedido en auto del 25 de febrero de 2020, el extremo activo no constituyó la caución fijada por el Despacho para la procedencia de la solicitud cautelar, la misma se negará.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre HOLDING PORTOFINO S.A.S, identificada con Nit. 900.212.168-3 en calidad de arrendadora y la señora VALENTINA ANDREA MEJÍA ORTEGÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 40.993.773 en calidad de arrendataria, sobre el “apartamento No. 2”,



ubicado en el segundo piso del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-2262 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, ubicado en la Av. Colón No. 2-40, sector denominado Big Point Lote No 2 de esta ciudad, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a la señora VALENTINA ANDREA MEJÍA ORTEGÓN, restituir a HOLDING PORTOFINO S.A.S, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

TERCERO: COMISIONAR al Gobernador del Departamento Archipiélago con funciones de alcalde para que efectuó la diligencia de entrega del inmueble a que se refiere el numeral primero de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas la señora VALENTINA ANDREA MEJÍA ORTEGÓN. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$262.350) a cargo del demandado.

QUINTO: LIBRAR el oficio y el despacho comisorio pertinente.

SEXTO: NIEGUIESE la solicitud de medidas cautelares incoada por el extremo activo, de conformidad con lo expuesto.

SEPTIMO.- ARCHIVAR el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

VCG