



FECHA:	3 de agosto de 2020
---------------	---------------------

RADICACIÓN	88001-4003-001-2020-00014-00
REFERENCIA	Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE	Rabin Soudan
DEMANDADO	Néstor David Pineda Aguirre

INFORME
Doy cuenta a la Señora Jueza, del presente proceso informándole, que se encuentra vencido el término del traslado de la demanda, lapso durante el cual el demandado guardó silencio.

PASA AL DESPACHO
Sírvase a usted proveer

**ESTEFANIE CAMPILLO CASTIBLANCO
SECRETARIA**



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

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2020-00014-00
REFERENCIA: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Rabin Souidan
DEMANDADOS: Néstor David Pineda Aguirre
SENTENCIA No. 036-20

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 el señor RABIN SOUIDAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.001.138 contra el señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.240. 253.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que el 08 de diciembre de 2017, el señor Rabin Souidan en calidad de arrendador, celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble con el señor Néstor David Pineda Aguirre en calidad de arrendatario, a través del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) por concepto de canon de arrendamiento, más la cuota de administración por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000); y aquél, a proporcionarle el uso y goce del apartamento 302 del Edificio Jhonny Cay, ubicado en el barrio Sarie Bay de esta ciudad, por el término inicial de seis (06) meses.
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. No obstante afirma, que el señor Néstor David Pineda Aguirre incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo de 2019 y hasta la fecha de presentación de la demanda, inclusive.

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 del bien inmueble arrendado, y se condene al demandado al pago de los cánones de arrendamiento y demás emolumentos adeudados.



2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

1. Copia de contrato de arrendamiento celebrado entre las partes
2. Oficio de requerimiento efectuado al demandado con la respectiva constancia de entrega.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 13 de febrero de 2020, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado de la misma al demandado con el fin de que se pronunciara sobre los hechos y pretensiones contenidos en ella. El demandado, señor Néstor David Pineda Aguirre, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, según constancia visible al respaldo del folio 16 del expediente.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE guardó silencio.

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.

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 el señor Rabin Souidan celebró un contrato de arrendamiento con el señor Néstor David Pineda Aguirre, a través del cual éste último se comprometió a pagar la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) por concepto de canon de arrendamiento más cuota de administración por valor de



DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000) mensuales; y aquél a proporcionarle el uso y goce de un inmueble ubicado en el barrio sarie bay, edificio Jhonny Cay de esta ciudad.

Manifiesta el demandante que el demandado incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración desde el mes de mayo de 2019 y hasta la fecha de presentación de la demanda inclusive.

Por su parte, el señor Néstor David Pineda Aguirre pese a haberse notificado personalmente del auto admisorio de la demanda conforme se desprende de la constancia visible al reverso del folio 16 del expediente, no presentó oposición alguna dentro del presente trámite, con base en lo cual, se tendrán por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en especial, el incumplimiento del contrato de arrendamiento alegado por el demandante, atendiendo lo preceptuado en el artículo 97 del CGP. Y se dará aplicación a la regla prevista en el numeral 3º del artículo 384 *ibídem*.

Aunado a ello, y como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento y otros emolumentos es menester precisar que al señor Néstor David Pineda Aguirre le asiste la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del artículo 384 del C.G.P., la cual brilla por su ausencia.

Así las cosas, ante la falta de *oposición* del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho condenará al señor señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE en calidad de arrendatario a restituir al señor RABIN SOUIDAN en calidad de arrendador 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.

De otro lado, se condenará al señor Néstor David Pineda Aguirre al pago de los cánones y cuotas de administración correspondientes a los meses de mayo de 2019 a febrero de 2020 en atención a la pretensión de condena del extremo activo y lo que resultó probado en el proceso.

Finalmente, se condenará en costas al demandado señor Néstor David Pineda Aguirre y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, literal “b” del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, fijará por concepto de agencias en derecho a cargo la parte demandada, el equivalente al 5% del valor de las pretensiones atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por parte del demandante beneficiario con la condena.

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 el señor RABIN SOUIDAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.001.138 en calidad de arrendador y el señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.240. 253.. en calidad de arrendatario, sobre el apartamento 302 del edificio



Jhonny Cay, ubicado en el barrio Sarie Bay, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y otros emolumentos.

SEGUNDO: ORDENAR al señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE, restituir al señor RABIN SOUIDAN, 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 al señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE al pago de la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$37.500.000) por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudados al demandante, señor RABIN SOUIDAN correspondientes a los meses de mayo de 2019 a febrero de 2020.

QUINTO: CONDENAR en costas al señor NESTOR DAVID PINEDA AGUIRRE. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.875.000) a cargo del demandado.

SEXTO: LIBRAR el oficio y el despacho comisorio pertinente.

SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

VCG