



San Andrés, Isla, Dos (2) de Agosto de Dos Mil Veintiuno (2021)

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2021-00064-00
REFERENCIA: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Cooperativa Multiactiva de Servicios de Transporte Marítimo – Native Brothers.
DEMANDADOS: Fagan Archbold Pomare
SENTENCIA No. 084-21

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 la Cooperativa Multiactiva de Servicios de Transporte Marítimo – Native Brothers, identificada con Nit. 892400581-0 contra el señor Fagan Archbold Pomare, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.004.579.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que el 01 de diciembre de 2011, la Cooperativa Multiactiva de Servicios de Transporte Marítimo – Native Brothers en calidad de arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble con el señor Fagan Archbold Pomare en calidad de arrendatario, a través del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) por concepto de canon de arrendamiento, y aquella a concederle el uso y goce del inmueble ubicado en la Avenida Colombia No. 2-80, antigua bodega de la Cooperativa Native Brothers, hoy peatonal, por el término inicial de un (01) 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. Que a partir del 01 de diciembre de 2020, el canon de arrendamiento con los incrementos de ley, asciende a la suma de OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$824.000).
4. Afirma, que el señor Fagan Archbold Pomare incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda, inclusive.

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, la Cooperativa 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.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:



2.3.1. DEMANDANTE:

1. Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes
2. Certificado de existencia y representación de la Cooperativa Multiactiva de Servicios de Transporte Marítimo – Native Brothers.
3. Carta de solicitud de entrega del bien inmueble arrendado, dirigida al señor Fagan Archbold, enviada por correo certificado el 01 de octubre de 2020.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 09 de abril de 2021, 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 Fagan Archbold Pomare, se notificó del auto admisorio de la demanda el 22 de abril de 2021, a través de mensaje de datos¹.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el señor FAGAN ARCHBOLD POMARE 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 JURSIPRUDENCIAL.

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

¹ Correo enviado a la dirección electrónica firstsight2016@hotmail.com



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 la Cooperativa Multiactiva de Servicios de Transporte Marítimo – Native Brothers, el primero (1º) de diciembre de 2011 celebró un contrato de arrendamiento con el señor Fagan Archbold Pomare, sobre un inmueble ubicado en la Av. Colombia 2-80 “hoy peatonal”², a través del cual éste último se comprometió a pagar

² Cuyos linderos de conformidad con lo estipulado en la cláusula decimotercera del referido contrato son: por el NORTE: linda con la playa; por el SUR, colinda con peatonal Sprath Bay; al ESTE, colinda con “Juan Valdez”; y al OESTE con baños públicos.



la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual, el cual con los incrementos de ley, asciende a la suma de OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$824.000) para el periodo comprendido entre el primero (1°) de diciembre de 2020 y el primero (1°) de diciembre de 2021.

Manifiesta la parte actora que el arrendatario, señor Fagan Archbold Pomare incurrió en mora en el pago de los cánones desde el mes de marzo de 2020, adeudándole a la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al proceso *sub examine*, la suma de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$10.496.000)³, razón por la cual, le ha solicitado la entrega del inmueble.

Por su parte, el señor Fagan Archbold Pomare pese a haberse notificado personalmente del auto admisorio de la demanda, en la forma señalada en los artículos 6 y 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, a través de mensaje de datos, 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 C.G. del P., y se dará aplicación a la regla prevista en el numeral 3° del artículo 384 *ibidem*. Aunado a ello, y comoquiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento y otros emolumentos es menester precisar que al señor FAGAN ARCHBOLD POMARE 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 Fagan Archbold Pomare en calidad de arrendatario a restituir a la Cooperativa Multiactiva De Servicios De Transporte Marítimo – Native Brothers 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.

Finalmente, se condenará en costas al demandado, señor Fagan Archbold Pomare y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1°, 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 los cánones adeudados al momento de presentación de la demanda, 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

³ Discriminados así: \$7.200.000 por los meses comprendidos entre marzo y noviembre de 2020, por un canon mensual de \$800.000 y \$3.296.000 por los meses de diciembre de 2020 a marzo de 2021, por un canon mensual de \$824.000.



PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el primero (1°) de diciembre de 2011 entre la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE MARITIMO – NATIVE BROTHERS, identificada con Nit 892400581-0 en calidad de arrendadora, y el señor el señor FAGAN ARCHBOLD POMARE, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.004.579 en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Avenida Colombia No. 2-80 “hoy peatonal, antigua bodega de la Cooperativa Coonative Brothers” cuyos linderos se encuentran determinados en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR al señor FAGAN ARCHBOLD POMARE, restituir a la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE MARITIMO – NATIVE BROTHERS – CONATIVE BROTHER, 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 efectué la diligencia de entrega del inmueble a que se refiere el numeral primero de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas al señor FAGAN ARCHBOLD POMARE. Liquédese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$524.800) a cargo del demandado.

QUINTO: LIBRAR el oficio y el despacho comisorio pertinente. Comuníquense en la forma establecida en el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

VCG

Firmado Por:

**Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Civil 1
Juzgado Municipal
San Andres - San Andres**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12



Código de verificación:

208be6f07c4186091c76d18aa4727270b2e4b46979b93a2f6d93bd2672c3148c

Documento generado en 02/08/2021 05:32:15 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>