



San Andrés Islas, Veintidós (22) de octubre de Dos Mil Veintiuno (2021).

REFERENCIA	Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado
RADICADO	88001-4003-001-2021-00020-00
DEMANDANTE	Yackeline Cabeza Gordillo
DEMANDADOS	Aura María Oliveira Santos y Giovhanni Alexander Marín Ocampo
SENTENCIA No.	0134-21

1. OBJETO

Procede el Despacho del Juzgado Primero Civil Municipal de San Andrés, Isla, con fundamento en lo rituado en el numeral 3° del artículo 384 del C. G. P. a proferir sentencia dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Yackeline Cabeza Gordillo, identificada con cédula de ciudadanía No.32.700.149 contra los señores Aura María Oliveira Santos, identificada con cédula de extranjería No.163.637 y Giovhanni Alexander Marín Ocampo, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.047.369.724.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que el 17 de octubre de 2019, la señora Yackeline Cabeza Gordillo en calidad de arrendadora, celebró por escrito un contrato de arrendamiento con la señora Aura María Oliveira Santos en calidad de arrendataria, a través del cual esta última se comprometió a pagar mensualmente la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000) por concepto de canon de arrendamiento, y aquella a concederle el uso y goce del apartamento No. 4 ubicado en la Av. Cundinamarca C-9 No. 6-52, segundo piso, en el sector de "Black Dog" de esta ciudad, por el término inicial de un (01) año, a partir del dieciocho (18) del mismo mes y año.
2. Manifiesta la demandante, que el pago de los cánones de arrendamiento debía hacerse de manera anticipada, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes conforme lo acordado.
3. Sostiene además, que el señor Giovhanni Alexander Marín Ocampo se constituyó en deudor solidario de las obligaciones que a través del referido contrato adquirió la arrendataria.
4. Finalmente afirma, que la señora Aura María Oliveira Santos incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2020, y a la fecha de presentación de la demanda *sub examine* -11 de febrero de 2021-, le adeuda la suma de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000).

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, la 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, así como el pago de los cánones de



arrendamiento adeudados y los que durante el presente procesos se causen, hasta que se efectúe la entrega real y material del inmueble a la arrendadora.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

- Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 17 de octubre de 2019.
- Correos de requerimiento efectuados a la demandada, señora Giovhanni Alexander Marín Campo, por el apoderado judicial de la demandante, doctor Frank Escalona Rendón, con las respectivas constancias de entrega.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 12 de febrero de 2021, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado de la misma a los demandados con el fin de que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones contenidos en ella. La demandada, señora Aura María Oliveira Santos, se notificó del auto admisorio de la demanda el 04 de marzo de 2021, de manera personal, no obstante lo cual, guardó silencio; por su parte, al demandado Giovhanni Alexander Marín Ocampo previo emplazamiento, se le designó una curadora *ad-litem* para su representación, quien presentó escrito de contestación el 17 de septiembre de 2021.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, la señora Aura María Oliveira Santos guardó silencio.

Por su parte, la curadora *ad-litem* que representa al señor Giovhanni Alexander Marín Ocampo, doctora Bielka Hudgson Livingston, a través de memorial adiado 17 de septiembre de los corrientes, describió el traslado de la demanda manifestando no constarle los hechos expuestos por la parte actora en atención a su calidad de auxiliar de la justicia, ateniéndose a lo que resulte probado dentro del proceso.

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 del 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 procedencia de 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 *ibidem*). -

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.

6. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que la señora Yackeline Cabeza Gordillo, el diecisiete (17) de octubre de 2019 celebró un contrato de arrendamiento con la señora Aura María Oliveira Santos sobre el apartamento No. 4, ubicado en la Av. Cundinamarca C-9 No. 6-52, segundo piso, en el sector de “Black Dog” de esta ciudad, en virtud del cual, esta última se comprometió a pagar mensualmente la suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000) por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por un término inicial de un (1) año, comprendido entre el dieciocho (18) de octubre de 2019 y el diecisiete (17) de octubre de 2020.

Asimismo, está demostrado que el señor Giovhanni Alexander Marín Ocampo suscribió el referido contrato de arrendamiento como deudor solidario de la arrendataria, en virtud de lo cual, y de conformidad con la cláusula décima quinta¹ del citado negocio jurídico se comprometió a la restitución del inmueble y al pago de las obligaciones económicas de de él se deriven.

Manifiesta la parte actora que la arrendataria, señora Aura María Oliveira Santos incurrió en mora en el pago de los cánones desde el mes de mayo de 2020, adeudándole a la fecha

¹ “Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato son solidarios entre LA ARRENDATARIA y el deudor solidario. En consecuencia, **la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por LA ARRENDATARIA o el deudor solidario**” (Negrillas y Subrayas ajenas al original)



de presentación de la demanda que dio inicio al presente proceso, la suma de DIECISIETE MILLONES SESICIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000) razón por la cual, le ha solicitado en varias oportunidades la entrega del inmueble, sin que la arrendataria haya procedido de conformidad con lo pedido.

Por su parte, la señora Aura María Oliveira Santos pese a haberse notificado personalmente del auto admisorio de la demanda, 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 la parte demandante, atendiendo lo preceptuado en el artículo 97 del C.G. del P., y en consecuencia, se dará aplicación a la regla prevista en el numeral 3º del artículo 384 *ibidem*, teniendo en cuenta además, que la curadora que representa al señor Marín Ocampo tampoco presentó oposición a las pretensiones del extremo activo. Aunado a ello, comoquiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, sin que el extremo pasivo de la *litis* haya cumplido la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del artículo 384 del C.G.P., el Despacho ordenará a los señores Aura María Oliveira Santos y Giovhanni Alexander Marín Ocampo² la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso a la señora Yackeline Cabeza Gordillo en calidad de arrendadora del bien.

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.

Asimismo, se condenará a los demandados, señores Aura María Oliveira Santos y Giovhanni Alexander Marín Ocampo al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la demandante, correspondientes a once (11) meses de arriendo, a partir del mes de marzo de 2020 y hasta el mes de enero de 2021 inclusive, por valor total de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000), así como al pago del valor de los cánones de arrendamiento que desde la presentación de la demanda y hasta la entrega efectiva del bien inmueble se causen.

Finalmente, se condenará en costas a los demandados en proporción a sus intereses en este litigio³, en esa medida, el 80% de la condena deberá ser asumida por la señora Aura María Oliveira Santos, y el restante 20% por el señor Giovhanni Alexander Marín Ocampo, en consecuencia, 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, se fijará por concepto de agencias en derecho a cargo la parte demandada en las proporciones ya indicadas, el equivalente al 7% 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 beneficiaria con la condena.

7. DECISIÓN

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

² A este último, en razón a la obligación convenida en la cláusula decima quinta del contrato de arrendamiento que fundamenta este proceso.

³ En atención a que quien se beneficia del uso y goce del bien es la señora Oliveira Santos.



RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el diecisiete (17) de octubre de 2019 entre la señora YACKELINE CABEZA GORDILLO, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.700.149 en calidad de arrendadora, y los señores AURA MARÍA OLIVEIRA SANTOS, identificada con cédula de extranjería No.163.637 y GIOVHANNI ALEXANDER MARÍN OCAMPO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.047.369.724 en calidad de arrendataria y deudor solidario, respectivamente, sobre el inmueble ubicado en la Avenida Cundinamarca sector Black Dog C-9 No. 6-52 piso 2 apartamento 4 de la Isla de San Andrés, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores AURA MARÍA OLIVEIRA SANTOS y GIOVHANNI ALEXANDER MARÍN OCAMPO restituir a la señora YACKELINE CABEZA GORDILLO 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 efectúe la diligencia de entrega del inmueble a que se refiere el numeral primero de esta sentencia.

CUARTO: CONDÉNESE a los demandados, señores AURA MARÍA OLIVEIRA SANTOS y GIOVHANNI ALEXANDER al pago de la suma de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados a la demandante al momento de la presentación de la demanda, así como al pago de los cánones de arrendamiento causados en el curso de este proceso y los que n lo sucesivo se causen, hasta que se verifique la entrega efectiva del bien inmueble objeto de arrendamiento a la actora, señora YACKELINE CABEZA GORDILLO.

QUINTO: CONDENAR en costas a los señores AURA MARÍA OLIVEIRA SANTOS y GIOVHANNI ALEXANDER en proporción al 80% y 20% respectivamente, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia. **LIQUÍDENSE** por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$1.232.000) a cargo de los demandados, en las proporciones ya señaladas.

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

SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

VCG



Firmado Por:

Blanca Luz Gallardo Canchila

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 1

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: **72458cbbd3ad807e42633378fa69c50e224d3b87d42da897cdd963d30027c47e**

Documento generado en 22/10/2021 04:38:15 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>