



San Andrés, Isla, Treinta y uno (31) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2020-00093-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Gilberto Manrique Orozco
DEMANDADOS: Alex Arnedo Alcalá
SENTENCIA No. 032-22

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 el señor Gilberto Manrique Orozco, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.241.581 contra el señor Alex Arnedo Alcalá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.047.428.136.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. El Once (11) de marzo de 2017, los señores Gilberto Manrique Orozco, en calidad de arrendador y el señor Alex Arnedo Alcalá en calidad de arrendatario, celebraron por escrito un contrato de arrendamiento sobre el Apartamento No. 06 del Edificio Manrique, ubicado en el barrio Santana de la Isla de San Andrés, en virtud del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) y aquél a concederle el uso y goce de la cosa, por el término inicial de un (1) año, a partir del doce (12) de marzo del año en mención.
2. Manifiesta el demandante, que el pago de los cánones de arrendamiento debía hacerse de manera anticipada, dentro de los doce (12) primeros días de cada mes conforme lo acordado.
3. Finalmente Afirma que el señor Alex Arnedo Alcalá incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente desde el 12 de mayo de 2019 hasta el 12 de agosto de 2020.

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, el demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el demandado, se ordene la restitución del inmueble arrendado y se le condene al pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de mayo de 2019 y hasta que se verifique la entrega del bien inmueble.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES



Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

1. Contrato de arrendamiento objeto de este proceso.
2. Acta de mediación de fecha 4 de diciembre de 2017, expedida por la Policía Nacional, en virtud de una controversia entre los extremos en pugna.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 04 de septiembre de 2020, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado al demandado con el fin de que se pronunciara sobre los hechos y pretensiones contenidos en ella. El demandado, señor ALEX ARNEDO ALCALA, se notificó por aviso del auto admisorio de la demanda, según constancia de entrega emitida por la empresa 4 – 72, no obstante, lo cual, guardó silencio.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el señor ALEX ARNEDO ALCALA guardó silencio.

CONSIDERACIONES

4.3. 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*.

4.4. 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.

4.5. 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.

5. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que el señor Gilberto Manrique Orozco, el once (11) de marzo de 2017 celebró un contrato de arrendamiento con el señor Alex Arnedo Alcalá sobre el Apartamento No. 06 del Edificio Manrique, ubicado en el barrio Santana de esta ciudad, en virtud del cual, el arrendatario se comprometió a pagar mensualmente la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por el término inicial de un (01) año, comprendidos entre el doce (12) de marzo de 2017 y doce (12) de marzo de 2018.

Manifiesta la parte actora que el arrendatario, señor Alex Arnedo Alcalá, 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, razón por la cual, le ha solicitado en varias oportunidades la entrega del inmueble, sin que el arrendatario haya procedido de conformidad con lo pedido.

Por su parte el arrendatario demandado pese a haber sido 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*. 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 al señor Alex Arnedo Alcalá la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso al señor Gilberto Manrique Orozco en calidad de arrendador 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.



De otro lado, el Despacho, condenará al demandado al pago de los cánones de arrendamiento causados entre los meses de mayo de 2019 y agosto de 2020 – *fecha de presentación de la demanda*, por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)¹, así como por el valor de los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen hasta la entrega del bien inmueble.

Finalmente, el Despacho condenará en costas al señor Alex Arnedo Alcalá en calidad de arrendatario y en consecuencia, 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, se 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 beneficiaria con la condena.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLAS, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor GILBERTO MANRIQUE OROZCO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.241.581 en calidad de arrendador y el señor ALEX ARNEDO ALCALA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.047.428.136 en calidad de arrendatario, sobre el Apartamento No. 06 del Edificio Manrique, ubicado en el barrio Santana de esta ciudad; en consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR al señor ALEX ARNEDO ALCALA restituir al señor GILBERTO MANRIQUE OROZCO, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

TERCERO: TERCERO: COMISIONAR al Gobernador del Departamento con funciones de alcalde para que efectué la diligencia de entrega del apartamento ubicado en el barrio santana edificio Manrique apartamento 06 objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados al demandante, así como por el valor de los cánones de arrendamiento adeudados con posterioridad a la presentación de la demanda, esto es, a partir del mes de septiembre de 2020 y hasta cuando se haga la entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

QUINTO: CONDENAR en costas al señor ALEX ARNEDO ALCALA. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) a cargo del demandado.

SEXTO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio pertinentes. Comuníquense en la forma prevista en el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020

SÉPTIMO: ARCHIVAR el expediente previo las anotaciones de rigor.

¹ Teniendo en cuenta que el pago de canon de arrendamiento asciende a la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$500.000), pagaderos los primeros doce (12) días de cada mes.



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: **1c3ed15f62d58e680e12fb3827847fcb626f910e4fb7416a74f9adcf29ca51b4**

Documento generado en 31/03/2022 05:33:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>