



San Andrés, Isla, Dieciocho (18) de Febrero de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2021-00216-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Raúl Manrique Pérez
DEMANDADOS: Sugey del Carmen Sarmiento Gómez
SENTENCIA No. 014-22

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 Raúl Manrique Pérez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.000.286 contra la señora Sugey Del Carmen Sarmiento Gómez, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.989.687.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que el quince (15) de enero de 2019, los señores Raúl Manrique Pérez en calidad de arrendador, y Sugey Del Carmen Sarmiento Gómez en calidad de arrendataria, celebraron por escrito un contrato de arrendamiento sobre el apartamento ubicado en la *Av. 20 de julio, detrás del restaurante “El Parquadero”* de la Isla de San Andrés, en virtud del cual esta última se comprometió a pagar mensualmente la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) por concepto de canon de arrendamiento, y aquél a concederle el uso y goce de la cosa, por el término inicial de seis (06) meses, a partir del primero (01) de enero del citado 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. Finalmente afirma, que la señora Sugey Del Carmen Sarmiento Gómez incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio y 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 la demandada y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble arrendado.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:



1. Contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2019.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 31 de agosto de 2021, 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, la señora Sughey Del Carmen Sarmiento Gómez, 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, la señora Sughey Del Carmen Sarmiento Gómez 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 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*.

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 Raúl Manrique Pérez, el quince (15) de enero de 2019 celebró un contrato de arrendamiento con la señora Sugey Del Carmen Sarmiento Gómez sobre un apartamento ubicado en la Av. 20 de julio, detrás del restaurante “El Parquero” de esta ciudad, en virtud del cual, la arrendataria se comprometió a pagar mensualmente la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por el término inicial de seis (6) meses, comprendidos entre el primero (1) de enero de 2019 y el treinta (30) de junio del mismo año.

Manifiesta la parte actora que la arrendataria, señora Sugey Del Carmen Sarmiento, incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, 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 arrendataria demandada pese a haber sido notificado personalmente del auto admisorio de la demanda, a través de aviso, 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 a la señora Sugey Sarmiento la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso al señor Raúl Manrique 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.

Finalmente, el Despacho condenará en costas a la señora Sugey Del Carmen Sarmiento Gómez en calidad de arrendataria 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 en las proporciones ya indicadas, 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,

6. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor RAÚL MANRIQUE PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.000.286 en calidad de arrendador y la señora SUGEY DEL CARMEN SARMIENTO GOMEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.989.687 en calidad de arrendataria, sobre el apartamento ubicado en la *Avenida 20 de julio, detrás del restaurante "El Parqueadero"* de esta ciudad; en consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR la señora SUGEY DEL CARMEN SARMIENTO GOMEZ restituir al señor RAÚL MANRIQUE PÉREZ, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

TERCERO: COMISIONAR al Gobernador del Departamento con funciones de alcalde para que efectué la diligencia de entrega del apartamento ubicado en la avenida 20 de julio detrás del restaurante el parqueadero objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la señora SUGEY DEL CARMEN SARMIENTO GOMEZ. Líquidese por secretaría, inclúyase como agencias en derecho la suma de CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$112.500) 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.

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: **9cc23c7b8f579b5e88df46ee20ecb9b7f40a6c08d4dbfcfe16e33ee57de2341d**
Documento generado en 18/02/2022 04:39:22 PM

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