



San Andrés, Isla, veinticuatro (24) de Febrero de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2021-00255-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Jorge Lujan Gómez
DEMANDADOS: Carmen Paola Pabón Albor
SENTENCIA No. 017-22

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 Jorge Lujan Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.979.955 contra la señora Carmen Paola Pabón Albor, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.992.701.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que el veinticinco (25) de enero de 2021, los señores Jorge Lujan Gómez en calidad de arrendador, y Carmen Paola Pabón Albor en calidad de arrendataria, celebraron por escrito un contrato de arrendamiento sobre el “local No. 13” del Centro Comercial Tropicana PH, ubicado en la *Av. Costa Rica* de la Isla de San Andrés, en virtud del cual esta última se comprometió a pagar mensualmente la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) por concepto de canon de arrendamiento, y aquél a concederle el uso y goce de la cosa, por el término doce (12) meses, a partir de su suscripción.
2. Manifiesta el 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 Pabón Albor incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre de 2021.

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. Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 25 de enero de 2021 entre los extremos en pugna.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 30 de septiembre 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 Carmen Paola Pabón Albor, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda en la dirección del inmueble arrendado en la forma prevista en los artículos 6 y 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, según constancia de entrega emitida por la empresa 4 – 72.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, la señora Carmen Paola Pabón Albor guardó silencio.

Sin embargo, mediante memorial de fecha trece (13) de enero de la cursante anualidad, el apoderado del extremo activo allegó, entre otros, un *acuerdo* suscrito entre las partes enfrentadas en esta *litis*, “...de la siguiente manera: PRIMERO: La demandada se allana a la demanda (...)”, no obstante, no se acreditó el cumplimiento de la carga prevista en el numeral 4º del artículo 384 del C. G. P., en razón a lo cual, teniendo en cuenta la previsión del artículo 98 del C.G.P., en consonancia con lo dispuesto en el numeral 3º de la primera disposición legal citada, se procederá a proferir sentencia de restitución.

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.

5.4. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que el señor Jorge Lujan Gómez, el veinticinco (25) de enero de 2021 celebró un contrato de arrendamiento con la señora Carmen Paola Pabón Albor sobre el “local No. 13” del Centro Comercial Tropicana PH, ubicado en la *Av. Costa Rica* de la Isla de San Andrés¹, en virtud del cual, la arrendataria se comprometió a pagar mensualmente la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000) por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por el término inicial de doce (12) meses, comprendidos entre el veinticinco (25) de enero de 2021 y el veinticinco (25) de enero del presente año.

Manifiesta la parte actora que la arrendataria, señora Carmen Paola Pabón Albor, incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2021 – fecha de presentación de la demanda, razón por la cual, inició la presente acción, 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, no presentó oposición alguna dentro del presente trámite, al contrario, se allanó a la demanda, 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 numeral 4º del

¹ Cuyos linderos y medidas, son: por el NORTE, linda con área común en extensión de ocho metros (8:00 mtrs.); al SUR, linda con área común en extensión de doce metros (12:00 mtrs.); por el ESTE, linda con área común en extensión de diez metros (10:00 mtrs.), y al OESTE, colinda con área común en extensión de tres metros (3:00 mtrs.).



artículo 384 del C.G.P., el Despacho ordenará a la señora Carmen Pabón la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso al señor Jorge Luján 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 Carmen Paola Pabón Albor en calidad de arrendataria y 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, 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, ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

6. RESUELVE

PRIMERO: ACÉPTESE el allanamiento a las pretensiones de la demanda formulado por la demandada, señora CARMEN PAOLA PABÓN ALBOR.

SEGUNDO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JORGE LUJAN GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.979.955 en calidad de arrendador y la señora CARMEN PAOLA PABÓN ALBOR, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.992.701 en calidad de arrendataria, sobre el “local No. 13” del Centro Comercial Tropicana PH, ubicado en la Av. Costa Rica de la Isla de San Andrés, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: por el NORTE, linda con área común en extensión de ocho metros (8:00 mtrs.); al SUR, linda con área común en extensión de doce metros (12:00 mtrs.); por el ESTE, linda con área común en extensión de diez metros (10:00 mtrs.), y al OESTE, colinda con área común en extensión de tres metros (3:00 mtrs.); en consecuencia,

TERCERO: ORDENAR la señora CARMEN PAOLA PABÓN ALBOR restituir al señor JORGE LUJAN GOMEZ el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

CUARTO: COMISIONAR al Gobernador del Departamento con funciones de alcalde para que efectúe la diligencia de entrega del local objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la señora CARMEN PAOLA PABÓN ALBOR. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$525.000) a cargo de la demandada.

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.



SEXTO: 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: **64403a00dbcc960d30403ef04f2d9123be46e44e688b8ca9b59cd48d386a1085**

Documento generado en 24/02/2022 04:58:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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