



San Andrés, Isla, Treinta (30) de Septiembre de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2021-00339-00
REFERENCIA: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Sheena María Edwards Luna
DEMANDADOS: Trimed Distribuidora Ltda. y Rafael Joaquín Márquez Solano
SENTENCIA No. 109-22

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 la señora SHEENA MARIA EDWARDS LUNA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.123.620.625 contra la sociedad TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA, identificada con NIT. 900.130.530-4 y el señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.242.358.

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 2020 la señora Sheena Maria Edwards Luna; la sociedad Trimed Distribuidora Ltda. y el señor Rafael Joaquín Márquez Solano, suscribieron contrato de arrendamiento en calidad de arrendadora la primera y arrendatarios los dos últimos, sobre un local comercial ubicado en la Av. 20 de Julio, Edificio Trin San de la Isla de San Andrés, en virtud del cual los arrendatarios se comprometieron a pagar a la arrendadora mensualmente la suma de \$3.200.000 y ésta a concederles el uso y goce de la cosa por el término inicial de un (01) año, a partir del quince (15) de enero del año en mención.
2. Manifiesta la demandante, que el pago de los cánones de arrendamiento debía hacerse de manera anticipada, dentro de los quince (15) primeros días de cada mes conforme lo acordado.
3. No obstante , afirma que los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2021.

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, la demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con los demandados por mora en el pago de los cánones de arrendamiento 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 suscrito el quince (15) de enero de 2020 entre la señora Sheena María Edwards Luna; la sociedad Trimed Distribuidora Ltda. y el señor Rafael Joaquín Márquez Solano.
2. Otro si No. 1 al contrato de arrendamiento identificado en precedencia, suscrito entre las partes el día 16 de enero de 2021.
3. Carta de fecha 17 de marzo de 2021, dirigida a la señora Shenna María Edwards, suscrita por los arrendatarios.
4. Requerimiento de pago de cánones de arrendamiento y terminación del contrato de arrendamiento por mora, fechada 30 de agosto de 2021, dirigida a los demandados.
5. Respuesta al anterior requerimiento, enviado vía correo electrónico el 17 de septiembre de 2021.

2.3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 17 de enero de 2022, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado a los demandados con el fin de que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones contenidos en ella.

El extremo pasivo se notificó personalmente¹ del auto admisorio de la demanda, según constancia de entrega emitida por la empresa 4 – 72², no obstante, guardó silencio.

2.4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, la sociedad Trimed Distribuidora Ltda. y el señor Rafael Joaquín Márquez Solano guardaron silencio.

3. CONSIDERACIONES

3.1. 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*.

3.2. PROBLEMA JURÍDICO

¹ En la forma prevista en el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, vigente para la fecha en que se llevó a cabo el acto de notificación.

² Recibida por su destinatario el 8 de marzo de 2022.



El problema jurídico planteado en este asunto es determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por el ordenamiento jurídico para la restitución del inmueble arrendado por finalización del contrato de arrendamiento.

3.3. 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.

3.4. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que el quince (15) de enero de 2020 la señora Sheena Maria Edwards Luna celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad Trimed Distribuidora Ltda. y el señor Rafael Joaquín Márquez Solano sobre un local comercial ubicado en la Av. 20 de Julio, Edificio Trin San de la Isla de San Andrés, en virtud del cual estos últimos se comprometieron a pagar mensualmente la suma de \$3.200.000 por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por el término inicial de un (01) año, comprendido entre el quince (15) de enero de 2020 y quince (15) de enero de 2021.

Manifiesta la parte actora que los arrendatarios incurrieron en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2021 – fecha de presentación de la demanda, razón por la cual inició la presente acción.



Por su parte, los arrendatarios demandados pese a haber sido notificados personalmente del auto admisorio de la demanda³, no presentaron 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, aquellos referidos al 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 sociedad Trimed Distribuidora Ltda. y al señor Rafael Joaquín Márquez Solano la restitución del bien inmueble objeto del presente proceso a la señora Sheena Maria Edwards Luna en calidad de arrendadora del referido 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 al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la demandante, correspondientes a cuatro (4) meses del año 2021, por valor de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$12.800.00); por los que se causaron en el curso de este proceso, y los que en lo sucesivo se causen. Aunado a ello, se condenará al extremo pasivo al pago de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000), por concepto de la cláusula penal, pactada⁴ en el contrato de arrendamiento fundamento de este proceso, en razón a lo cual, se negará la pretensión encaminada a que se condene al extremo pasivo al pago de intereses moratorios sobre los cánones adeudados, teniendo en cuenta que dicha figura tiene una finalidad idéntica a la de la cláusula penal que por la que aquí se condena: pagar por el retardo o el incumplimiento⁵.

Finalmente, el Despacho condenará en costas a la sociedad a Trimed Distribuidora Ltda. y al señor Rafael Joaquín Márquez Solano en calidad de arrendatarios y como consecuencia de ello, 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, 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.

4. DECISIÓN

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,

³ A su dirección física en la forma prevista en el Decreto Legislativo 806 de 2020, vigente para la fecha en que se llevó a cabo el acto de notificación.

⁴ cláusula quinta

⁵ Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, circular externa 07 de 1996, título 11, capítulo 1, numeral 18. **“resulta incompatible la existencia simultánea de cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando el deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento”**



5. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora SHEENA MARIA EDWARDS LUNA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.123.620.625 en calidad de arrendadora y TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA, identificada con NIT 900.130.530-4 y el señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.242.358, en calidad de arrendatarios, sobre el local comercial ubicado en la Avenida 20 de Julio, Edificio Trin San de la Isla de San Andrés. En consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR a TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA y al señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO restituir a la señora SHEENA MARIA EDWARDS LUNA 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 efectuó la diligencia de entrega del local comercial objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

CUARTO: CONDENAR a la sociedad TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA. y al señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO al pago de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$12.800.000). por concepto de cánones de arrendamiento adeudados a la demandante, señora SHEENA MARIA EDWARDS LUNA correspondiente a cuatro (4) meses de arriendo del año 2020; a los cánones que se causaron en el curso de este proceso, y a los que en lo sucesivo se causen.

QUINTO: CONDENAR a la sociedad TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA. y al señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO al pago de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000). por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento de fecha quince (15) de enero de 2020 que sirve de fundamento a la presente acción.

SEXTO: NIÉGUESE la pretensión encaminada al pago de intereses moratorios sobre los cánones de arrendamiento adeudados, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

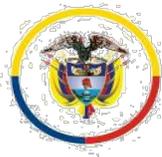
SÉPTIMO. - CONDENAR en costas a la sociedad TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA. y al señor RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de SEISICNETOS CUARENTA MIL PESOS (\$640.000) a cargo de los demandados.

OCTAVO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio pertinentes. Comuníquense en la forma prevista en los artículos 6 y 8 de la Ley 2213 de 2022, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 291 del CGP

NOVENO: 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: **f12c91d6869f0435f25050192071d557f4d7a4b30f6f5ff7e94a0388c3cb87e9**

Documento generado en 30/09/2022 03:00:38 PM

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