

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

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2022-00045-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Fransua Davis Jiménez
DEMANDADOS: Rafael Antonio Baoque Castro
SENTENCIA No. 107-22

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 Fransua Davis Jiménez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.004.010 contra el señor Rafael Antonio Baoque Castro, identificado con la cédula de ciudadanía No.18.011.426.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

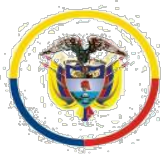
Del expediente judicial se desprenden los hechos origen de la *litis*, así:

1. Que el ocho (08) de julio de 2020, los señores Fransua Davis Jiménez y Rafael Antonio Baoque Castro, en calidad de arrendador el primero y arrendatario el segundo, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre una casa de habitación ubicada en el barrio Morris Landing de la Isla de San Andrés¹, en virtud del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de \$700.000 y aquél a concederle el uso y goce de la cosa por el término inicial de seis (6) meses, a partir del ocho (08) de julio del año en mención.
2. Manifiesta el demandante, que con la debida antelación, mediante comunicación fechada 24 de septiembre de 2020 presentó al demandado “*preaviso de terminación del contrato de arrendamiento*” sin que el mismo haya desocupado el inmueble.
3. Aunado a ello, afirma que el señor Rafael Antonio Baoque Castro incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre de 2021 a marzo de 2022.

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 por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble arrendado.

¹ Según la pretensión segunda de la demanda “entrando a mano izquierda por la bloquera de Don Kike, calle paralela a la pista del aeropuerto comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: al Norte, linda con predio de Stanford Forbes en extensión de veintiún metros con cuatro centímetros (21:04mtrs); al Sur, linda con predio de Helne Rubinstains, en extensión de veintiún metros con noventa y seis centímetros (21:96); al Este linda con predio de la sucesión de Robert James, en extensión de sesenta y cinco metros (65:00mtrs); y al Oeste linda con predio de Gratano Christopher en extensión de cincuenta y tres metros con treinta centímetros (53:30mtrs)”



2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

- Contrato de arrendamiento suscrito el ocho (08) de julio de 2020, entre los señores Fransua Davis Jiménez y Rafael Antonio Baoque Castro
- Misiva del fechada 24 de septiembre de 2020, con constancia manuscrita de recibido el 24 de agosto del año en mención.

2.4. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 09 de marzo de 2022, 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 contenidas en ella; asimismo, se concedió el amparo de pobreza deprecado por el extremo activo.

El demandado, señor Rafael Antonio Baoque Castro, se notificó por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda²

Durante el término de traslado el demandado presentó escrito de contestación, y solicitó amparo de pobreza a su favor.

2.5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de fecha 07 de abril de 2022, el señor Rafael Antonio Baoque Castro, presentó escrito de contestación a través de Defensora Pública, aduciendo que “... *de forma verbal llegó a un acuerdo con el arrendador, para realizar abonos parciales a la deuda mientras se estabiliza económicamente...*” Como prueba de sus manifestaciones, allegó tres (3) recibos de caja menor de fechas 31 de diciembre de 2021, 1° de febrero de 2022 y 4 de marzo de 2022.

Asimismo, solicitó amparo de pobreza al tenor de lo dispuesto en los artículos 151 y siguientes del CGP.

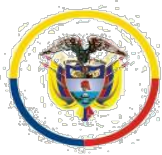
3. CONSIDERACIONES

3.3. 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 7° 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 6° del artículo 26 del CGP en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 17 *ibidem*.

3.4. PROBLEMA JURÍDICO

² Con ocasión de la presentación de la solicitud de amparo de pobreza.



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 mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

3.5. 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 ibídem)

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.-

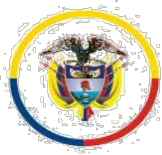
La libertad contractual que impera en este tipo de contratos, como desarrollo característico de la autonomía de la voluntad, trae a menudo diversas controversias entre arrendador y arrendatario, las cuales deben dirimirse a través del proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, cuyo trámite 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.

3.6. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que el ocho (08) de julio de 2020 el señor Frasua Davis Jiménez, celebró un contrato de arrendamiento con el señor Rafael Antonio Baoque Castro sobre una casa de habitación, ubicada en el barrio Morris Landing de la Isla de San Andrés³, en virtud del cual, el arrendatario se comprometió a pagar mensualmente la suma de \$700.000 por concepto de canon de arrendamiento; contrato que se pactó por el término inicial de seis (06) meses, comprendidos entre el ocho (08) de julio de 2020 y el siete (07) de julio de 2021.

Manifiesta la parte actora que el arrendatario, señor Baoque Castro, incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021 y enero, febrero y marzo de 2022– fecha de presentación de la demanda, razón por la cual inició la presente acción.

³ Identificada en el acápite de hechos del presente proveído.



Por su parte, el arrendatario demandado pese a haber presentado escrito de contestación y alegado haber efectuado abonos a lo adeudado, no cumplió a cabalidad con la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., razón por la cual, no será oído dentro de la presente acción. Así las cosas, ante la falta de oposición del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho condenará al señor Rafael Antonio Baoque Castro en calidad de arrendatario a restituir al señor Fransua Davis Jiménez en calidad de arrendador el inmueble objeto de arrendamiento. 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 otra parte, analizada la solicitud de amparo de pobreza impetrada por el demandado, señor Rafael Antonio Baoque Castro, advierte el Despacho que la misma cumple con los requisitos previstos en los artículos 151 y 152 del CGP, razón por la cual, se accederá a dicho *petitum*, concediéndole amparo de pobreza al accionado, como consecuencia de lo cual, no se le condenará en costas, a pesar de resultar vencido en este litigio, de conformidad con lo previsto en el artículo 154 *ibidem*.

Aunado a ello, atendiendo lo señalado en el artículo 73 *ibidem*, el Despacho le reconocerá personería para actuar en este litigio a la mandataria judicial de la parte demandada, toda vez que el poder allegado al plenario reúne los requisitos establecidos en el artículo 74 *ejusdem*.

Finalmente, en atención a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ob. Cit. se aceptará la renuncia presentada por el mandatario judicial del demandante, teniendo en cuenta que se verifican los requisitos que para el efecto exige la referida disposición legal, de lo cual se informará a la Defensoría del Pueblo – Regional San Andrés para lo de su competencia.

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,

5. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor FRANSUA DAVIS JIMENEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.004.010 en calidad de arrendador y el señor RAFAEL ANTONIO BAOQUE CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.011.426 en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en el sector “Morris Landing” de la Isla de San Andrés “entrando a mano izquierda por la bloquera de Don Kike, calle paralela a la pista del aeropuerto comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: al Norte, linda con predio de Stanford Forbes en extensión de veintiún metros con cuatro centímetros (21:04mtrs); al Sur, linda con predio de Helne Rubinsteins, en extensión de veintiún metros con noventa y seis centímetros (21:96); al Este linda con predio de la sucesión de Robert James, en extensión de sesenta y cinco metros (65:00mtrs); y al Oeste linda con predio de Gratano Christopher en extensión de cincuenta y tres metros con treinta centímetros (53:30mtrs)”. En consecuencia,



SEGUNDO: ORDENAR al señor RAFAEL ANTONIO BAOQUE CASTRO restituir al señor FRANSUA DAVIS JIMENEZ 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 inmueble identificado en el numeral primero de esta providencia.

CUARTO: CONCEDER el amparo de pobreza solicitado por el señor RAFAEL ANTONIO BAOQUE CASTRO, por lo indicado en las consideraciones, en consecuencia,

QUINTO: NO CONDENAR en costas al demandado.

SEXTO: RECONÓZCASE a la Doctora CINDY TEJEDA JULIO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.140.815.018 y portadora de la T.P. No. 244.773 del C. S. de la J, como apoderada judicial del demandado, señor RAFAEL ANTONIO BAOQUE CASTRO, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

SÉPTIMO: ACÉPTESE la renuncia presentada por el Doctor HANDEL GOMEZ RIOS al poder a él conferido por el demandante, señor Fransua David Jiménez. Por Secretaría, **OFÍCIÉSE** a la Defensoría Regional del Pueblo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina comunicándole la presente decisión para lo de su competencia.

OCTAVO. - LIBRAR los oficios y el despacho comisorio pertinente. **COMUNÍQUENSE** en la forma prevista en el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022.

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: **c8da782240660d2a71d37eafc326328d6ba6242ee83f7be7fdaca3dd523cab6e**

Documento generado en 30/09/2022 03:00:39 PM

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