



San Andrés Islas, Dieciocho (18) de Julio de Dos Mil Veintitrés (2023)

Referencia	Restitución de bien inmueble arrendado
Radicado	88001-4003-002-2022-000246-00
Demandante	BACHIR ABDUL HARB IMAN
Demandado	HERNANDO LLAMAS CANTILLO (Q.E.P.D.), SUS HIJOS BRITTA LLAMAS VARGAS Y HAZEL LLAMAS VARGAS, DEMÁS HEREDEROS INDETERMINADOS, NURIS VARGAS AGRESOTT COMPAÑERA PERMANENTE SOBREVIVIENTE

Procede el despacho, en el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, a proferir sentencia que en derecho corresponda.

OBJETO A DECIDIR

El señor BACHIR ABDUL HARB IMAN a través de apoderada judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a HERNANDO LLAMAS CANTILLO (Q.E.P.D.), sus Hijos BRITTA LLAMAS VARGAS y HAZEL LLAMAS VARGAS, demás Herederos Indeterminados, y a la señora NURIS VARGAS AGRESOTT compañera permanente sobreviviente, con el fin de obtener la restitución de la vivienda urbana ubicada en la parte trasera del proyecto aparta hotel fronteras, (entrando por PONCHOS PLACE).

PROBLEMA JURIDICO

En el asunto que concita nuestra atención se persigue que a través de este proceso de Restitución de Inmueble Arrendado se dé por terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el señor **BACHIR ABDUL HARB IMAN**, contra **HERNANDO LLAMAS CANTILLO** (Q.E.P.D.), sus Hijos **BRITTA LLAMAS VARGAS** y **HAZEL LLAMAS VARGAS**, demás Herederos Indeterminados, y la señora **NURIS VARGAS AGRESOTT** compañera permanente sobreviviente, en su calidad de Arrendador y Arrendatario respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda urbana ubicada en la parte trasera del proyecto aparta hotel fronteras, (entrando por PONCHOS PLACE), situada sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-1224 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ubicado en la avenida Colombia 1-275, se encuentra alinderado de la siguiente manera POR EL NORTE: Con el edificio COMMODORE; POR EL SUR Y OCCIDENTE: Con el patio trasero de la propiedad Aparta Hotel Fronteras sin edificar en la actualidad; POR EL ORIENTE: Con MILLENIUM CAR, por incurrir en la falta de pago de los cánones de arrendamiento en veinticinco (25) meses, causados desde el mes de octubre del 2020 al mes de octubre del 2022, y el tiempo que continúe el incumplimiento hasta tanto no se ordene y realice la diligencia de entrega del bien.

HECHOS:

PRIMERO: Mediante contrato de arrendamiento de fecha 8 de junio de 2004, documento privado celebrado entre el señor **BACHIR ABDUL HARB IMAN** y el señor **HERNANDO LLAMAS CANTILLO** (Q.E.P.D.), como arrendador y arrendatario. El demandante dio en arrendamiento un inmueble ubicado en la parte trasera del proyecto aparta hotel fronteras, (entrando por PONCHOS PLACE), situada sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-1224 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ubicado en la avenida Colombia 1-275, se encuentra alinderado de la siguiente manera POR EL NORTE: Con el edificio COMMODORE; POR EL SUR Y OCCIDENTE; Con el patio trasero de la propiedad Aparta Hotel Fronteras sin edificar en la actualidad; POR EL ORIENTE: Con MILLENIUM CAR.



SEGUNDO: En el citado contrato, se pactó por un periodo inicial de un (1) año: y fue prorrogado automáticamente hasta la fecha, iniciando el 01 de junio del 2004.

TERCERO: Las partes convinieron en pagar como canon de arrendamiento mensual el valor de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000), pago que debería efectuar anticipadamente los cinco (5) primeros días de cada mes, adicional a ello, debía garantizar, el pago de los servicios públicos domiciliarios de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y sanidad, los cuales debían ser cancelados en los términos estipulados de acuerdo del consumo facturado por las respectivas empresas de servicio. Así mismo, es importante aclarar que la destinación y uso de inmueble es única y exclusivamente para vivienda.

CUARTO: Las partes contratantes, estableciendo un aumento de canon de arrendamiento según las reglas determinadas en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. Clausula tercera, parágrafo.

QUINTO: Los cánones de arrendamiento ha venido incrementándose conforme al punto anterior.

SEXTO: El arrendatario, **HERNANDO LLAMAS CANTILLO** falleció el día 18 de noviembre de 2020, en el Municipio de San Andrés Isla, sin embargo, y aun en su ausencia, su compañera permanente y demás familia continuaron viviendo y habitando el inmueble en las mismas condiciones, pero sin cumplir la obligación de pago de canon de arrendamiento hasta la fecha.

SEPTIMA: En este sentido, y ante la ausencia de pago a la fecha existe una deuda, por el NO pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los siguientes de octubre de 2020 a octubre de 2022, configurándose un eminente incumplimiento por parte del ARRENDATARIO, por falta de pago en los cánones mensuales de arrendamiento.

OCTAVA: El ARRENDATARIO, renunció a los requerimientos para ser constituido en Mora Previsto en el artículo 423 del código general del proceso de manera que incurrió en ella por él sólo retardo del pago de los cánones de arrendamiento, de acuerdo a lo consignado en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

NOVENA: El presente contrato presta mérito ejecutivo.

DECIMO: De conformidad con lo anterior, la deuda a la fecha es por un valor de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 19.998.835).

PRETENSIONES

PRIMERO: Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 8 de junio de 2004, por el incumplimiento en los pagos de los cánones desde el mes octubre de 2020 hasta octubre del año en 2022.

SEGUNDO: Solicita que, como consecuencia de lo anterior, condenar al demandado, en representación de su compañera permanente sobreviviente, sus hijos, herederos indeterminados, y demás familiares que habiten o llegaren a habitar el bien inmueble arrendado y materia de litigio, a RESTITUIR al señor BACHIR ABDUL HARB IMAM.

TERCERO: Solicita no se escuche al demandado, en representación de su compañera permanente sobreviviente, sus hijos y demás herederos indeterminados, familiares, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados, correspondientes a 25 meses de incumplimiento, los cuales se causan desde el mes de octubre del año 2020 hasta el mes octubre del año en 2022, y el tiempo que continúe el incumplimiento hasta tanto no se ordene y realice la diligencia de entrega del bien.

CUARTO: Solicita se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble



arrendado, a favor del demandante BACHIR ABDUL HARB IMAM, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

TRAMITE DE LA DEMANDA

Mediante auto adiado veintitrés (23) de noviembre de 2022, se inadmitió la demanda conforme lo establece el Artículo 6 del Decreto legislativo 2213 de 2022.

El primero (1) de diciembre de 2022, presentó escrito de subsanación de la demanda objeto de este proceso y aportó las pruebas de notificación de los demandados.

Mediante auto adiado dieciocho (18) de enero de 2023, fue admitida la demanda, y notificada la parte actora por estado No. 02 el día 19 de enero de 2023, ordenándose la notificación de los demandados.

Que mediante auto de fecha tres (3) de febrero de 2023, se aclaró el auto de fecha 18 de enero de 2023, en el sentido de indicar que la causal invocada para la restitución, del inmueble arrendado es la Falta de pago de los cánones de arrendamientos.

Que a través de la empresa Servientrega se remitieron los citatorios de notificación personal a los demandados, con números de guías 700093320553, 700093320295 y 700093320774, los cuales se niegan a recibir.

Manifiesta la apoderada judicial de la parte demandante, que obtuvo los correos electrónicos de los demandados, mediante un mensaje que le enviaron los demandantes a su buzón electrónico bachirharb@hotmail.com cómo se observa en el expediente virtual (pdf.17 Memorial).

Que el dieciséis (16) de febrero de 2023, se envió notificación electrónica a través del "sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor" de la empresa Servientrega, a los correos electrónicos llamasvarqasb@amail.com, Hazel.sai74@amail.com y Vargasnuris12@gmail.com generando respuesta mediante acta N° 569995, bajo la anotación EL DESTINATARIO ABRIÓ LA NOTIFICACIÓN, actas N° 570002 y N°-570008, estos dos, bajo la anotación ACUSE DÉ RECIBO.

Que conforme lo establece el Artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, *“La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje”*. De lo anterior se infiere que los demandados quedaron notificados el 20 de febrero de 2023.

Los demandados el día catorce (14) de marzo de 2023, a través de apoderado judicial, contestaron la demanda y propusieron excepciones previas, estando dentro del término legal para ello.

Mediante auto No. 552-23 del 5 de junio de 2023 se resolvió declarar imprósperas las excepciones propuestas por los demandados.

Por otro lado, revisado la página web del Banco Agrario de Colombia, donde son consignado los depósitos judiciales, no se avizora, constitución de título judicial a nombre del presente litigio, por lo que la parte demandada no deberá ser oída en el presente proceso.



CONSIDERACIONES

La finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado según HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro CGP, (Parte Especial), manifiesta que, *“se procura primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento.”*¹

Ahora el Artículo 384 numeral 4º del C.G.P., manifiesta: *“Contestación, mejoras y consignación”*, si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total, por lo que, el Juez proferirá sentencia ordenando a favor del Arrendador la restitución del inmueble situado en San Andrés, Isla, ubicado en la parte trasera del proyecto Aparta hotel fronteras, (entrando por PONCHOS PLACE), situada sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-1224 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ubicado en la avenida Colombia 1-275, se encuentra alindado de la siguiente manera POR EL NORTE: Con el edificio COMMODORE; POR EL SUR Y OCCIDENTE: Con el patio trasero de la propiedad Aparta Hotel Fronteras sin edificar en la actualidad; POR EL ORIENTE: Con MILLENIUM CAR.

Se observa que en el libelo de demanda se invocó como única causal de terminación del contrato de arrendamiento fue la falta de pago en los cánones mensuales de arrendamiento que incurrió la parte demandada al no cancelar desde el mes de octubre de 2020 hasta el mes de octubre del 2022, lo que suma veinticinco (25) mensualidades vencidas, por un valor de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 19.998.835), más el tiempo que continúe el incumplimiento hasta tanto no se ordene y realice la diligencia de entrega del bien.

Observa el Despacho que a la fecha de presentación de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado el demandado se encuentra en Mora en más de 25 meses de canon de arrendamiento, observando que dichos cánones no fueron cancelados, al no ser aportados los recibos correspondientes. El demandado tampoco consignó a la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario a órdenes de este juzgado el valor de los cánones adeudados, según constancia secretarial anexada al expediente virtual, por lo tanto, no podrán ser oídos en el asunto que ocupa nuestra atención, siendo el no pago causal de terminación del contrato, siendo un hecho negativo que no requiere demostración para quien haga tal aseveración, pues, además de negativo tiene carácter de indefinido. Analizado lo anterior debemos concluir que es menester darle aplicación a lo dispuesto en el numeral 4º del Artículo 384 del CGP.

¹ LOPEZ B. Hernán. Código General del Proceso, Parte especial.



**EN RAZON Y MERITO DE LO ANTES EXPUESTO EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL
MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN EL NOMBRE DE
LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

PRIMERO: Decrétese Jurídicamente **Terminado el Contrato de Arrendamiento**, celebrado entre los señores **BACHIR ABDUL HARB IMAN**, en calidad de arrendador y **HERNANDO LLAMAS CANTILLO (Q.E.P.D.)**, continuados por los señores **BRITTA LLAMAS VARGAS** y **HAZEL LLAMAS VARGAS**, demás Herederos Indeterminados, y la señora **NURIS VARGAS AGRESOTT** compañera permanente sobreviviente, como arrendatarios, contrato celebrado el 8 de junio de 2004, sobre la vivienda urbana en la parte trasera del proyecto aparta hotel fronteras (entrando por PONCHOS PLACE), situada sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-1224 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Departamento de San Andrés, Isla, cuyo linderos son los siguientes:

“POR EL NORTE: Con el edificio COMMODORE; POR EL SUR Y OCCIDENTE: Con el patio trasero de la propiedad Aparta Hotel Fronteras sin edificar en la actualidad; POR EL ORIENTE: Con MILLENIUM CAR”.

SEGUNDO: Decretar a favor del arrendador la restitución del bien inmueble situado en San Andrés, Isla, ubicado en la parte trasera del proyecto aparta hotel fronteras, (entrando por PONCHOS PLACE), situada sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-1224 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ubicado en la avenida Colombia 1-275, se encuentra alinderado de la siguiente manera POR EL NORTE: Con el edificio COMMODORE; POR EL SUR Y OCCIDENTE: Con el patio trasero de la propiedad Aparta Hotel Fronteras sin edificar en la actualidad; POR EL ORIENTE: Con MILLENIUM CAR.

TERCERO: Que se condene a los demandados señores **HERNANDO LLAMAS CANTILLO (Q.E.P.D.)**, sus Hijos **BRITTA LLAMAS VARGAS** y **HAZEL LLAMAS VARGAS**, demás Herederos Indeterminados, y la señora **NURIS VARGAS AGRESOTT** compañera permanente sobreviviente, al pago de las sumas de dinero de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 19.998.835), correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de octubre 2020 al mes de octubre del 2022, así como el pago de las sumas de dinero que se llegaren a causar hacía el futuro mientras permanezca en el inmueble.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

QUINTO: Comisionar al Profesional Universitario adscrito a la secretaria del Interior del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para que practique la diligencia de restitución de inmueble.

SEXTO: Por Secretaría, LÍBRENSE el oficio y el despacho comisorio pertinentes.

Comuníquense en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P., en consonancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 2213 de 2022.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**PABLO QUIROZ MARIANO
JUEZ**