



San Andrés, Isla, Primero (1º) de Febrero de Dos Mil Veintitrés (2023)

RADICADO: 88001-4003-003-2021-00257-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ
DEMANDADOS: PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY
JOHANA BALDONADO BENT
SENTENCIA No: 00008 - 2023

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por el señor **JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ** a través de apoderado especial Doctor **FISHER ALEJANDRO AYALA GORDON** contra **PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY JOHANA BALDONADO BENT**, con fundamento con lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. del P.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre **JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ** y **PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY JOHANA BALDONADO BENT**, consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, Avenida 20 de Julio, sector "SWLOO POINT" cuyos linderos y medidas son: Norte: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong de Fusilier en extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90Mts.), por el Sur: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong en extensión de seis con noventa metros (6.90Mts.), por el Este: Linda con propiedad De Lulia C. Chow Wong de F. en extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90Mts.), y por el Oeste: con terrenos de Lulia C. Chow Wong de Fusilier en extensión de nueve metros con cincuenta centímetros (9.50Mts.). El inmueble anterior hace parte de uno de mayor extensión, cuyos linderos y medidas son: Por El Norte: Linda en catorce metros (14mts.) con predios de Lina O. Chow; Por el Sur: Linda con predios de la Gobernación en extensión de Ocho Metros con Cuarenta centímetros (8.40mts.), Por El Oriente: Colinda con extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.), con terrenos de Enrique Vélez; y por el Occidente: Colinda con terrenos de Nhora Chow y Ricardo Stephens, en extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.); linderos y medidas extraídos de la escritura de compraventa No.1396 de la Notaría Única Del Círculo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que los demandados se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, por el no pago del valor de los meses de Noviembre y Diciembre del año 2018, de Enero a Diciembre del año 2019, de Enero a Diciembre del año 2020 y de Enero a Agosto del año 2021.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, se declare la terminación del contrato verbal de arrendamiento, el cual fue pactado entre el señor **JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ** y **PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY JOHANA BALDONADO BENT**.

Que se ordene a los demandados la restitución del inmueble arrendado (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, ubicado en la Avenida 20 de Julio, sector "SWLOO POINT" cuyos linderos y medidas son: Norte: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong de Fusilier en extensión de seis metros con noventa



centímetros (6.90Mts.), por el Sur: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong en extensión de seis con noventa metros (6.90Mts.), por el Este: Linda con propiedad De Lulia C. Chow Wong de F. en extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90Mts.), y por el Oeste: con terrenos de Lulia C. Chow Wong de Fusilier en extensión de nueve metros con cincuenta centímetros (9.50Mts.). El inmueble anterior hace parte de uno de mayor extensión, cuyos linderos y medidas son: Por El Norte: Linda en catorce metros (14mts.) con predios de Lina O. Chow; Por el Sur: Linda con predios de la Gobernación en extensión de Ocho Metros con Cuarenta centímetros (8.40mts.), Por El Oriente: Colinda con extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.), con terrenos de Enrique Vélez; y por el Occidente: Colinda con terrenos de Nhora Chow y Ricardo Stephens, en extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.); linderos y medidas extraídos de la escritura de compraventa No.1396 de la Notaría Única Del Círculo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Que en el evento en que los demandados no realicen la restitución del inmueble en el plazo determinado por la señora Jueza al interior de este proceso, se proceda a ordenar el lanzamiento ante las autoridades competentes para efectos de recuperar la tenencia del bien inmueble por parte de mi poderdante.

Al libelo introductor se anexo como prueba:

- * contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes
- * poder para actuar otorgado por el demandante

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Cuatro (04) de Octubre de 2021, se resolvió Inadmitir la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, por no reunir los requisitos formales y se concedió 5 días para subsanar. (Fl.6 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 22 de Octubre del año 2021, se admitió la demanda, luego de haber sido subsanada. (Fl.12 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 3 de Agosto del año 2022 el demandado PEDRO JOSE ROMERO MORENO se notificó personalmente del auto que admitió la demanda y se le hizo entrega del traslado constante de 13 folios útiles y escritos, (Fl.18 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 26 de Agosto del año 2022 el demandado PEDRO JOSE ROMERO MORENO a través de apoderado judicial contesta la demanda. (Fl.21 y 22 Cdno. Ppal. electrónico)

La demandada JEHINY JOHANA BALDONADO BENT a pesar de habersele enviado al correo aportado por el apoderado demandante la demanda y sus anexos, hizo caso omiso, y dentro de la oportunidad legal no contestó la demanda, habida cuenta de la notificación.

Ahora bien, el numeral 4° del Artículo 384, el cual reza (...) *cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser*

oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. (...); cosa que no se ha cumplido en este asunto.

Revisado el sistema en la página del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA (títulos judiciales) no se encuentran títulos consignados a favor del señor JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ, por cuenta de este proceso. (Fl.26 Cdno. Ppal. electrónico)



De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º y 4º del Artículo 384 C. G. del P., se procederá a dictar sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

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. Aquella parte se llama arrendador y ésta arrendatario.

Las partes deben cumplir, además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., 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. 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 de pagar el canon o renta en la época acordada. –

Con respecto a las características que nos interesan para el caso sometido a decisión, tenemos que es un contrato consensual, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

En el caso sub examine, del contrato de arrendamiento aportado con el libelo introductor (en el cuaderno principal enumeración 4, Fls.8 a la 19 del expediente electrónico), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre el demandante, en calidad de arrendador y los demandados, en condición de arrendatarios.

Ahora bien, en aras de discusión, observa el Despacho que dentro del plenario la demandada **JEHINY JOHANA BALDONADO BENT** no contestó la demanda, no haciendo uso de su derecho de contradicción.

El demandado **PEDRO JOSE ROMERO MORENO** contestó a través de apoderado judicial, presentando como anexo un abono de cuatro millones de pesos, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2018 y enero y febrero de 2019, con una firma de recibido ilegible; sin embargo no presentó comprobantes de pago de canon de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020, y de enero a agosto de 2021, exigidos en la demanda, así como tampoco aportó los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos; ni consignó a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales los cánones adeudados, y los que sucesivamente se fueron causando después de la presentación de la demanda, motivo por el cual, esta judicatura se abstendrá de oír al demandado, tal como lo prevé nuestro ordenamiento jurídico en estos casos, en virtud de lo estipulado en el inciso 1º y 2º del Art. 384 del CGP.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, siguiendo lo rituado en el



numeral 3º y 4º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones de la parte demandante. Por lo cual, se decretará la terminación del contrato por falta de pago de las mensualidades correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020, y de enero a agosto de 2021; de igual manera se ordenará comisionar a la Gobernación Departamental para que en sus Funciones de Alcaldía realice la diligencia de entrega y condenará en costas a la parte vencida.

En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, debiéndola restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

Ahora bien, respecto a la pretensión de pago por concepto de limpieza del pozo, establece el contrato que “si dentro de los últimos seis (6) no se le ha hecho la limpieza del pozo, se debe adicionar un pago para la futura limpieza del mismo, correspondiente a la suma del cincuenta por ciento (50%) del equivalente a un mes de canon de alquiler al momento de la entrega del inmueble” El despacho accederá a la misma por cuanto al no ser oído la parte demandada por el no pago de cánones de arrendamiento adeudados, se presumen ciertos los supuestos de hecho susceptible de confesión inmersos en la demanda, esto es, se presume cierto que al menos hace 6 meses, no se ha efectuado la limpieza del pozo en mención, por lo que se le condenará a la parte arrendataria al pago del 50% del canon de arrendamiento correspondiente al mes de la entrega del inmueble.

De igual manera en virtud de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, se condenará a los demandados al pago correspondiente a siete salarios mínimo mensuales legales vigentes a la fecha de incumplimiento por título de pena, esto es, para el 2018 el salario mínimo se encontraba en \$781.242 por 7, equivale a la suma de \$5'468.694, por concepto de pena por incumplimiento al contrato de arrendamiento.

Finalmente, también se accederá a la pretensión del pago de honorarios de abogados, contenida en el parágrafo de la primera cláusula adicional del contrato que establece: “Si fuera necesario desarrollar un proceso judicial se recargará un treinta por ciento (30%) de lo adeudado como honorarios de abogado y todos los costos del proceso, serán cargados como honorarios del abogado”

En mérito de lo anteriormente expuesto, **El Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, Isla**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Decrétese la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **JUSTO VINICIO ACOSTA ORTIZ** en calidad de arrendador y **PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY JOHANA BALDONADO BENT** en calidad de arrendatarios, falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses correspondientes a Noviembre y Diciembre de 2018, de Enero a Diciembre de año 2019, de Enero a Diciembre del año 2020 y de Enero a Agosto del año 2021, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénesele los señores **PEDRO JOSE ROMERO MORENO Y JEHINY JOHANA BALDONADO BENT**, la restitución de un inmueble arrendado, (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, ubicado en la Avenida 20 de Julio, sector “SWLOO POINT” cuyos linderos y medidas son: Norte: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong de Fusilier en extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90Mts.), por el Sur: Linda con propiedad de Lulia Carlota Chow Wong en extensión de seis con noventa metros (6.90Mts.), por el Este: Linda con propiedad



De Lulia C. Chow Wong de F. en extensión de seis metros con noventa centímetros (6.90Mts.), y por el Oeste: con terrenos de Lulia C. Chow Wong de Fusilier en extensión de nueve metros con cincuenta centímetros (9.50Mts.). El inmueble anterior hace parte de uno de mayor extensión, cuyos linderos y medidas son: Por El Norte: Linda en catorce metros (14mts.) con predios de Lina O. Chow; Por el Sur: Linda con predios de la Gobernación en extensión de Ocho Metros con Cuarenta centímetros (8.40mts.), Por El Oriente: Colinda con extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.), con terrenos de Enrique Vélez; y por el Occidente: Colinda con terrenos de Nhora Chow y Ricardo Stephens, en extensión de cuarenta y ocho metros con ochenta centímetros (48.80mts.); linderos y medidas extraídos de la escritura de compraventa No.1396 de la Notaría Única Del Círculo de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Parágrafo: Comisionese a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina con funciones de alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3° del Art. 38 del C. G. del P.

TERCERO: Condénese al demandado al pago por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, así como los intereses moratorios causados desde el mes de noviembre del año 2018 hasta agosto de 2021 y hasta la fecha en que se efectuó el pago total de la obligación.

CUARTO: Condénese a la parte arrendataria al pago del 50% del canon de arrendamiento correspondiente al mes de la entrega del inmueble, por concepto de limpieza del pozo, por la expuesto en la parte motiva de este fallo.

QUINTO: Condénese a los demandados al pago de \$5'468.694 por concepto de clausula penal ante el incumplimiento al contrato de arrendamiento.

SEXTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$107.500.00).

SÉPTIMO: Hágase las anotaciones en las plataformas virtuales correspondientes y en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

//CCGavisiat/

Firmado Por:
Ingrid Sofia Olmos Munroe
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
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: **6d2b2009f4ca63fa1ab6b845cb5eabe8f345331bb75f4a10563c8b3304de725c**

Documento generado en 01/02/2023 05:46:09 PM

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