



San Andrés, Isla, Catorce (14) de Abril de Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTES: ELIO FABIO PERDOMO CUELLAR Y EMILI MANTILLA
DEMANDADO: HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA
RADICADO: 88001-4003-003-2023-00008-00
SENTENCIA No: 00030- 2023

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por los señores **ELIO FABIO PERDOMO CUELLAR Y EMILI MANTILLA** a través de apoderado especial Doctora **YULIBETH SARMIENTO MIRANDA** contra **HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA**, 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 **ELIO FABIO PERDOMO CUELLAR - EMILI MANTILLA** y **HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA**, consecuentemente se ordene la restitución de un inmueble arrendado de tres pisos (cada piso independiente uno del otro) el cual ocupa el primer y segundo, ubicado en el barrio Natania 5ta Etapa, Casa No. 4, de la Isla de San Andrés, el cual se encuentra identificado en el registro catastral con número 01-00-039-0407-000, determinado por los siguientes linderos: al Norte linda con predios de Germán San Juan, en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Sur, linda con predio de Amira Isabel Urueta , en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Este, linda con predios del vendedor Ben Levi Pechthalt Mesa, en extensión de cinco metros (5:00 mtrs); y por el Oeste, colinda con calle principal.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, por el no pago del valor de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2022, solicitando que mediante sentencia que preste merito ejecutivo se condene al pago de los cánones referidos por valor de \$800.000 cada uno, por cada uno de los demandados.

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 los señores **ELIO FABIO PERDOMO CUELLAR - EMILI MANTILLA** y **HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA**.

Que se ordene al demandado la restitución de un inmueble arrendado de tres pisos (cada piso independiente uno del otro) el cual ocupa el primer y segundo, ubicado en el barrio Natania 5ta Etapa, Casa No. 4, de la Isla de San Andrés, el cual se encuentra identificado en el registro catastral con número 01-00-039-0407-000, determinado por los siguientes linderos: al Norte linda con predios de Germán San Juan, en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Sur, linda con predio de Amira Isabel Urueta , en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Este, linda con predios del vendedor Ben Levi Pechthalt Mesa, en extensión de cinco metros (5:00 mtrs); y por el Oeste, colinda con calle principal.



Que en el evento en que el demandado no realice 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:

- * 1 Declaración Extra proceso
- * poder para actuar otorgado por el demandante

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Dos (02) de Febrero de 2023, 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 27 de Febrero del año 2023, se admitió la demanda, luego de haber sido subsanada. (Fl.9 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 9 de Marzo del año 2023 se envió, por parte del apoderado demandante, la notificación personal al demandado, enviada por correo certificado 472 a la dirección de notificación presentada en la demanda, en el cual se le aportó la demanda con sus anexos y el auto admisorio, (Fl.11 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 10 de Marzo del año 2023 el demandado recibió la notificación, como se puede evidenciar. (Fl.11, página 6 Cdno. Ppal. electrónico)

Dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida cuenta de la notificación.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º 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, de la declaración extraprocésal aportado con el libelo introductor (en el cuaderno principal enumeración 3, Fl.29 y 30 del expediente electrónico.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre el demandante, en calidad de arrendador y el demandado, en condición de arrendatario.

Ahora bien, en aras de discusión, observa el Despacho que dentro del plenario la parte demandada no contestó la demanda, no haciendo uso de su derecho de contradicción, declarándose confesados los hechos de la demanda susceptibles de confesión.

Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, siguiendo lo rituado en el numeral 3º, 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 pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades, se ordenará comisionar a la Gobernación Departamental para que en sus Funciones de Alcaldía realice la diligencia de entrega y condenará al pago de la suma de \$5`600.000 por el no pago de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2022, correspondientes a \$800.000 por cada uno, más la condena 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.

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: Decretar la terminación del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre el señor **ELIO FABIO PERDOMO CUELLAR - EMILI MANTILLA** en calidad de arrendadores y **HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA** en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2022, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénesele al señor **HERNANDO JOSE LLERAS MIRANDA**, la restitución de un inmueble arrendado de tres pisos (cada piso independiente uno del otro) el cual ocupa el primer y segundo, ubicado en el barrio Natania 5ta Etapa, Casa No. 4, de la Isla de San Andrés, el cual se encuentra identificado en el registro catastral con número 01-00-039-0407-000, determinado por los siguientes linderos: al Norte linda con predios de Germán San Juan, en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Sur, linda con predio de



Amira Isabel Urueta , en extensión de siete metros con trece centímetros (7:13 mtrs); al Este, linda con predios del vendedor Ben Levi Pechthalt Mesa, en extensión de cinco metros (5:00 mtrs); y por el Oeste, colinda con calle principal,.

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 de \$5'600.000 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, así como los intereses moratorios causados desde el mes de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2022 del año 2022, hasta la fecha en que se efectuó el pago total de la obligación.

CUARTO: 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).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

//CCGviriath

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: **2c7e81aba0aff777e4cff6cfb8513034b7a4943a9a68edd58f1c3f62b5dda214**

Documento generado en 14/04/2023 05:33:00 PM

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