



San Andrés, Isla, Veintitrés (23) de Octubre de Dos Mil Veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: SALVADORA TAYLOR ARCHBOLD
DEMANDADO: JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE
RADICADO: 88001-4003-003-2023-00097-00
SENTENCIA No: 00118 - 2023

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por la señora **SALVADORA TAYLOR ARCHBOLD** a través de apoderado especial Doctor **ANDRÉS LUIS BRANDT MC’NISH** contra **JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE**, con fundamento con lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. P.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **SALVADORA TAYLOR ARCHBOLD** y **JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE**, el 22 de octubre de 2021, y consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (Local Comercial), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, sector denominado SPRAT BIGHT o SARIE BAY, carrera 14 No.1-41, entrada por la calle del Pescadero frente a la Bodega de Súper Jacky.

Relata la parte actora que inicialmente se pactó un canon de arrendamiento por valor de Tres Millones Quinientos (\$ 3.500.000), los cuales aumentaron posteriormente para el 01 de marzo de 2022, en la suma de Cuatro Millones de pesos (\$ 4.000.000), los cuáles debían ser pagaderos por anticipado los 5 primeros días de cada mes.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandado ha venido incumpliendo los términos del contrato en relación con el plazo para el pago de los cánones, es decir de forma continuada y sistemática ha estado en mora pagando los cánones fuera del tiempo estipulado, y para el momento de la interposición de la demanda se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, de los meses de abril y mayo del año 2023.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento, el cual fue pactado entre la señora **SALVADORA TAYLOR ARCHBOLD** y **JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE**.

Que se ordene al demandado la restitución del inmueble arrendado (local comercial), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, sector denominado SPRAT BIGHT o SARIE BAY, carrera 14 No.1-41, entrada por la calle del Pescadero frente a la Bodega de Súper Jacky. Inmueble que se encuentra alindado de la siguiente manera: por el **NORTE**: con predios de Otilia Orozco Ortiz; por el **SUR**: con predios de Felicia Ortiz Hawkins; por el **ESTE**: con predios de Candelaria Orozco Ortiz; y por el **OESTE**: con carretera pública. Inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 450-11551 y con predial No.01-00-00-00-0041-0011-0-00-00-0000.

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:

- Contrato de arrendamiento de fecha 22 de octubre 2021.
- Poder para actuar otorgado por la demandante.
- Certificado de cámara de comercio del local comercial
- Copia de recibos de pago
- Requerimiento por mora de fecha 22 diciembre de 2021 (recibido 28 de diciembre de 2021).
- Carta 06 de diciembre de 2022, dirigida al arrendatario.

III. PRETENSIONES

La demandante solicita como pretensiones las siguientes:

1. Que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito con el arrendatario JONATHAN VASQUEZ ARROYABE, cuyo nombre registrado en la Cámara de Comercio se denomina ATIPICO SAI, con matrícula en el registro mercantil No.49777, cuya actividad económica consiste en el expendio a la mesa de comida preparadas, expendio de bebidas alcohólicas, para el consumo dentro del establecimiento, por incumplimiento en el pago de los cánones, en relación con las fechas en las cuales debieron haber sido pagadas, al igual que por los cánones correspondientes a los meses de Abril y Mayo del año 2023, los cuales no han sido pagados.
2. Que se condene al demandado a restituir a la demandante el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en la Isla de San Andrés, sector denominado SPRAT BIGHT o SARIE BAY, carrera 14 No.1-41, entrada por la calle del Pescadero frente a la bodega de Súper Jacky. Inmueble que se encuentra alinderao de la siguiente manera: por el NORTE: con predios de Otilia Orozco Ortiz; por el SUR: con predios de Felicia Ortiz Hawkins; por el ESTE: con predios de Candelaria Orozco Ortiz; y por el OESTE: con carretera pública. Inmueble que figura con matrícula inmobiliaria No. 450-11551 y con predial No.01-00-00-00-0041-0011-0-00-00-0000.
3. Que no se escuche al demandado durante el trámite del proceso mientras que no consigne a órdenes del despacho, el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de abril y mayo del año 2023 y los que llegaren a causar en el futuro mientras que permanezca en el inmueble.
4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la demandante de conformidad con el Artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, comisionando al funcionario competente para efectuarlo.
5. Que se condene al demandado al pago de las costas que se originen en el presente proceso.

IV. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Dieciocho (18) de mayo de 2023, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, (PDF 5 Cdn. Ppal. electrónico).



El día 21 de junio del presente año se envió, por parte del apoderado, la notificación personal al demandado, a través de su correo electrónico, el cual figura en el certificado de cámara de comercio de su establecimiento comercial el cual fue aportado como prueba al proceso, se aportó demanda y anexos. (PDF.9 Cdo. 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:

V. CONSIDERACIONES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa, consiste en que la demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se cumplen.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

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 PDF 3, Fl. 6 al 14 del expediente electrónico.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre la demandante, en calidad de arrendadora y el demandado, en condición de arrendatario.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en los pagos de los cánones de arrendamiento, esto es la falta del mismo en los meses de abril y mayo de 2023, causal ante la cual, luego de notificada la parte llamada a juicio, se observa que dentro del plenario no fue contestada la demanda, no se propuso ningún tipo de excepción, no se allegaron los recibos de pago, es decir no se hizo uso de su derecho de contradicción.

Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, por lo que siguiendo lo rituado en el numeral 3º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones de la parte demandante.

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución.”

Como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la mora en el pago del canon de arrendamiento y durante el término del traslado el demandado guardó silencio al respecto, por lo tanto se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el inciso 1º del artículo 13 del C. G.P., el cual es del siguiente tenor: *“Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento,”* ordenar la restitución del bien inmueble cedido al acá demandado.

Así las cosas, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades, y se ordenará comisionar a la Gobernación Departamental para que en sus Funciones de Alcaldía para que realice la diligencia de entrega y condenará en costas a la parte vencida, en los términos del Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016.

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 de arrendamiento suscrito entre la señora **SALVADORA TAYLOR ARCHBOLD** en calidad de arrendadora y **JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE** en calidad de arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril y mayo del año 2023, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Ordénesele al señor **JONATHAN VASQUEZ ARROYAVE**, la restitución de un inmueble arrendado, (local comercial), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, sector denominado SPRAT BIGHT o SARIE BAY, carrera 14 No.1-41, entrada por la calle del Pescadero frente a la Bodega de Súper Jacky.



Inmueble que se encuentra alinderado de la siguiente manera: por el NORTE: con predios de Otilia Orozco Ortiz; por el SUR: con predios de Felicia Ortiz Hawkins; por el ESTE: con predios de Candelaria Orozco Ortiz; y por el OESTE: con carretera pública. Inmueble que figura con matrícula inmobiliaria No. 450-11551 y con predial No.01-00-00-00-0041-0011-0-00-00-0000.

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.P.

TERCERO: Condénese al demandado al pago de OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$8.000.000,00) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, así como los intereses moratorios causados desde el mes de abril del presente año, 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 CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$400. 000.00).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**KATIA LLAMAS DE LA CRUZ
JUEZA**

//CCGavinah