



San Andrés, Isla, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**RADICACIÓN:** 88001-4003-001-2023-00022-00  
**REFERENCIA:** Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado  
**DEMANDANTE:** Alfrida Manuel Archbold y Nasir Leandro Vanegas Saams.  
**DEMANDADOS:** Gabriel Polo Pérez  
**SENTENCIA No.** 198-23

## 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 los señores Alfrida Manuel Archbold y Nasir Leandro Vanegas Saams, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 23.249.165 y 1.123.624.589 contra el señor Gabriel Polo Pérez, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.177.774.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. HECHOS

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

1. Que el veinticuatro (24) de febrero de 2021, la señora Alfrida Manuel Archbold en calidad de arrendadora y el señor Gabriel Polo Pérez, en calidad de arrendatario suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el *primer piso* del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 450-23408, de propiedad del señor Nasir Leandro Vanegas Saams, ubicado en la K 7 12A 60B-50 sector de Jones Ground, barrio Las Gaviotas de la Isla de San Andrés.
2. En dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento inicial de \$455.000 mensuales, pagaderos el *veintitrés* de cada mes, así como un aumento anual del 1% anual sobre el valor comercial del bien, estableciendo que el término del contrato sería de seis (6) meses, prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario.
3. Manifiestan los demandantes que el señor Gabriel Polo Pérez incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde enero de 2022 y que a la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al presente proceso - enero de 2023, adeuda, \$5.460.000 por concepto de cánones de arrendamiento.
4. Afirman, que el señor Polo Pérez adeuda también el servicio de energía por la suma de \$813.756 a enero de 2023 y el servicio de acueducto por valor de \$667.153.
5. Finalmente, sostienen que le han requerido al demandado tanto la entrega del bien inmueble como el pago de lo adeudado sin que haya procedido de conformidad.

### 2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, los demandantes pretenden que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el demandado por mora en el pago



de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del inmueble arrendado; y se condene al arrendatarios al pago de los cánones adeudados, los que se causen en el curso del proceso, así como al pago de los servicios públicos.

### **2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES**

Al expediente, se allegaron las siguientes:

#### **2.3.1. DEMANDANTE:**

1. Contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Alfrida Manuel Archbold en calidad de arrendadora y administradora de los bienes del señor Nasir Leandro Vanegas Saams y Gabriel Polo Pérez en calidad de arrendatario.
2. Certificado de tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-23408 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local.
3. Requerimiento de entrega del inmueble al arrendatario adiada 5 de septiembre de 2022 suscrita por la señora IDES KRUCZAYA VANEGAS SAAMS *por poder de Alfrida Manuel Archbold- Administradora*.
4. Carta de terminación del contrato de arrendamiento, adiada 1° de junio de 2022, suscrita por la señora IDES KRUCZAYA VANEGAS SAAMS *por poder de Alfrida Manuel Archbold- Administradora*.
5. Carta de requerimiento de pago del servicio de acueducto, adiada 5 de mayo dirigida al señor Gabriel Polo Pérez, suscrita por la señora Alfrida Manuel Archbold, con firma manuscrita de recibido por su destinatario el 6 de mayo del mismo año.
6. Acuerdo de pago suscrito entre los señores Alfrida Manuel Archbold y Gabriel Polo Pérez, de fecha veinticuatro (24) de febrero de 2021.
7. Factura del servicio de energía eléctrica emitido por SOPESA, con código suscriptor No. 1000115-3, correspondiente al consumo del mes de diciembre de 2022, por valor de \$813.756.
8. Poder para actuar.

### **2.4. ACTUACIÓN JUDICIAL**

Mediante auto de fecha 08 de febrero de 2023, 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. Al demandado Gabriel Polo Pérez, se le notificó, personalmente a la dirección del inmueble arrendado en la forma prevista en la Ley 2213 de 2022, no obstante, durante el término de traslado guardó silencio.

### **2.5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Dentro del término del traslado, el señor Gabriel Polo Pérez guardó silencio.



### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. 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 lo dispuesto en 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*.

#### **3.2. PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico planteado en este asunto se circunscribe a determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por el ordenamiento jurídico para la restitución del inmueble arrendado por finalización del contrato de arrendamiento.

#### **3.3. 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 proporcionar 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 *ibidem*).

### **4. CASO CONCRETO**

En el asunto *sub examine*, ALFRIDA MANUEL ARCHBOLD y NASIR LEANDRO VANEGAS SAAMS. Manifiestan que suscribieron un contrato de arrendamiento de un inmueble con el señor GABRIEL POLO PÉREZ., a través del cual ésta último se comprometió a pagar la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA CINCO MIL PESOS (\$455.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual y aquélla a proporcionarle el uso y goce del inmueble una vivienda ubicada en el Barrio Las Gaviotas, sector de Jones Ground, calle 2DA (ahora K 7 12A 60B/50), primer piso. ubicado en la isla de San Andres, manifiesta que el señor GABRIEL POLO PÉREZ ha incurrido en mora en el pago de los cánones desde enero de 2022 hasta enero de 2023, hasta la fecha de presentación de la demanda inclusive, razón por la cual, le ha solicitado la entrega del inmueble.



Teniendo en cuenta los hechos que dieron origen a la presente demanda, se tiene que la pretensión de los señores Alfrida Manuel Archbold y Nasir Leandro Vanegas Saams se circunscribe a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Gabriel Polo Pérez por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del inmueble arrendado; y se condene al arrendatario al pago de los cánones adeudados, por valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$5.460.000), y los que en el curso de este proceso se hayan causado; así como al pago de los servicios públicos adeudados al momento de la presentación de la demanda *sub examine – enero de 2023*.

Por su parte, el extremo pasivo pese a notificarse personalmente del auto que admitió la demanda no se opuso a las pretensiones del extremo activo.

Dentro del expediente está probado que el veinticuatro (24) de febrero de 2021 entre la señora Alfrida Manuel Archbold, en calidad de administradora del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-23408, de propiedad del señor Nasir Leandro Vanegas Saams, y el señor Gabriel Polo Pérez se celebró un contrato de arrendamiento sobre la casa de habitación ubicada en la K 7 12A 60B-50 sector de Jones Ground, barrio Las Gaviotas de la Isla de San Andrés, en el que se pactó un canon de arrendamiento inicial de \$455.000 mensuales, pagaderos el día veintitrés (23) de cada mes, así como un aumento anual equivalente al 1% del valor comercial del inmueble, estableciendo que el término del contrato sería de seis (6) meses prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario.

Asimismo, se halla demostrado que el señor Gabriel Polo Pérez incurrió en mora en el pago de los cánones desde el día veintitrés (23) de enero de 2022, hasta la fecha de presentación de la demanda *sub examine inclusive – enero de 2023*.

Discurrido lo anterior, y comoquiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento es menester precisar que al demandado le asiste la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del artículo 384 del C.G.P., la cual brilla por su ausencia. Adicionalmente, el demandado pese a haber sido notificados del auto admisorio de la demanda, no presentó oposición alguna dentro del presente trámite, razón por la cual, se dará aplicación a la regla prevista en el numeral 3º del artículo 384 *ibidem*.

En consecuencia, ante la falta de oposición del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho procederá a proferir sentencia de restitución en contra del señor Gabriel Polo Pérez, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el veinticuatro (24) de febrero de 2021, por incumplimiento de este último en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia, se condenará al arrendatario a restituir a los demandantes 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.

Asimismo, se condenará al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a los demandantes, correspondientes a doce (12) meses de arriendo comprendidos entre enero de 2022 y enero de 2023, por valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$5.460.000); por los que se causaron en el curso de este proceso, a partir del veintitrés (23) de febrero de 2023, y los que en lo sucesivo



se causen hasta tanto se realice la entrega efectiva del bien. Aunado a ello, se condenará al extremo pasivo al pago de OCHOCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$813.756), por concepto del servicio de energía eléctrica, conforme la factura No. 211761860 emitida por SOPESA, con código suscriptor No. 1000115-3, correspondiente al consumo del mes de diciembre de 2022<sup>1</sup>, no obstante, se negará la pretensión encaminada a que se le condene al pago del servicio público de acueducto, teniendo en cuenta que al plenario no se arrimó prueba de dicha deuda.

Finalmente, el Despacho condenará en costas al señor Gabriel Polo Pérez en calidad de arrendatario y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, literal “b” del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, fijará por concepto de agencias en derecho a cargo la parte demandada, el equivalente al 10% del valor de los cánones adeudados al momento de presentación de la demanda, atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por parte del demandante beneficiaria con la condena.

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,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRETAR** la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora ALFRIDA MANUEL ARCHBOLD, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.249.165 en calidad de arrendadora y el señor GABRIEL POLO PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.177.774 en calidad de arrendatario, sobre el *primer piso* del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 450-23408, ubicado en la K 7 12A 60B-50 sector de Jones Ground, barrio Las Gaviotas de la Isla de San Andrés, de propiedad del señor Nasir Leandro Vanegas Saams.

**SEGUNDO: ORDENAR** al señor GABRIEL POLO PÉREZ que en el término de diez (10) días restituya a los señores ALFRIDA MANUEL ARCHBOLD y NASIR LEANDRO VANEGAS SAAMS, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

**TERCERO: COMISIONAR** al Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina con funciones de alcalde para que efectúe la diligencia de entrega del inmueble identificado en el numeral primero de esta providencia.

**CUARTO: CONDENAR** al señor GABRIEL POLO PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.177.774 al pago de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$5.460.000) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados a los demandantes, señores ALFRIDA MANUEL ARCHBOLD y NASIR LEANDRO VANEGAS correspondientes al periodo comprendido entre enero de 2022 y enero de 2023; a los cánones que se causaron en el curso de este proceso, a partir del veintitrés (23) de febrero de 2023, y a los que en lo sucesivo se causen hasta la entrega del bien en cuestión.

**QUINTO: CONDENAR** al señor GABRIEL POLO PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.177.774 al pago de OCHOCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$813.756) por concepto del servicio de energía eléctrica,

---

<sup>1</sup> Y saldos anteriores.



conforme la factura No. 211761860 emitida por SOPESA, con código suscriptor No. 1000115-3.

**SEXTO: NIÉGUESE** la pretensión encaminada al pago del servicio de acueducto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SÉPTIMO: CONDENAR** en costas al señor GABRIEL POLO PÉREZ. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$546.000) a cargo del demandado.

**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: **187e819f77e93912ce013eb5412b61eaf08d27e80afd1ae48285e70b3972baf4**

Documento generado en 19/12/2023 04:45:03 PM

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