San Andrés, Isla, Cinco (05) de Febrero de Dos Mil Veintiuno (2021).

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2020-00037-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Staecy Johana Davis Sánchez
DEMANDADOS: Alfonso García Rojano
SENTENCIA No. 006-21

1. OBJETO

Procede el Despacho del Juzgado Primero Civil Municipal de San Andrés, Isla, a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del presente proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por la señora STAECY JOHANA DAVIS SÁNCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.712.871 contra el señor ALFONSO GARCÍA ROJANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.479.259.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que entre los señores STAECY JOHANA DAVIS SANCHEZ, en calidad de arrendadora y ALFONSO GARCÍA ROJANO en calidad de arrendatario, se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana a término fijo, por un periodo de tres (03) meses, a través del cual este último se comprometió a pagar mensualmente la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS ($200.000) por concepto de canon de arrendamiento.

2. Indica, que a pesar de haber vencido el plazo pactado, el señor García Rojano no ha hecho entrega del bien inmueble dado en arriendo, y por el contrario, sigue usando y gozando de él de forma arbitraria.

3. Refiere además, que el inmueble se encuentra en mal estado y amenaza ruina.

2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, el demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la parte demandada y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble y se condene en costas al demandado

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

1. Copia del contrato

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 06 de marzo de 2020, 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 contenidos en la misma. En la misma providencia, se concedió el amparo de pobreza solicitado por el Defensor Público que representa en el *sub lite* a la demandante.

Por su parte, el demandado, señor ALFONSO GARCÍA ROJANO, se notificó del auto admisorio de la demanda personalmente, conforme se desprende del acta visible a folio 28 del informativo y del sello impreso al reverso del folio 27 del mismo cuaderno.

Por auto del treinta (30) de noviembre de 2020se resolvió el recurso de reposición incoado por el demandado, a través de apoderado judicial, contra el auto admisorio de la demanda.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el señor ALFONSO GARCÍA ROJANO dio contestación a la demanda, a través de apoderado judicial, Doctor RICARDO RAFAEL ASIS CUADRO, sin proponer excepciones d emérito que enervaran las pretensiones de la parte actora.

5. CONSIDERACIONES

5.1. 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 el numeral 7º 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 6º del artículo 26 del CGP en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 17 *ibidem*.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico planteado en este asunto es determinar si se cumplen los presupuestos exigidos por el ordenamiento jurídico para la restitución del inmueble arrendado por terminación del plazo pactado.

5.3. MARCO NORMATIVO Y JURSIPRUDENCIAL.

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 (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 ibídem).-

Dicho carácter de consensual del contrato de arrendamiento, es tratado por la jurisprudencia nacional, al considerar que *"no requiere solemnidad alguna ni siquiera que se haga por escrito."* Sentencia 15 de mayo de 1998. Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Carlos Julio Moya C.-

La libertad contractual que impera en este tipo de contratos, como desarrollo característico de la autonomía de la voluntad, trae a menudo diversas controversias entre arrendador y arrendatario, las cuales deben dirimirse a través del proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, cuyo trámite está previsto en el artículo 384 del C. G. del P., cuya finalidad primordial es la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, y no el pago de cánones o multas como de manera equivocada se ha interpretado.

Comoquiera que el contrato de arrendamiento es consensual, y por tanto, su validez es ajena a cualquier solemnidad, cuando no hay prueba escrita de la celebración del contrato, el artículo 384 del C: G. del P., habilita al demandante para presentar este tipo de demandas en los siguientes términos:

> *A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

Sobre el particular, el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en su obra Código General del Proceso Parte Especial, Editorial Dupré Editores Ltda. 2018, página 169, señala:

> *"(…) Si no existe la prueba documental del contrato, bien porque este nunca se documentó o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extra proceso y si de su práctica se determina la existencia del mismo, servirá como prueba para tener tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.*
>
> *Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar "prueba testimonial siquiera sumaria", o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quienes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria".*

6. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, está demostrado que la señora Staecy Joana Davis Sánchez suscribió un contrato de arrendamiento con el señor Alfonso García Rojano, a través del cual éste último se comprometió a pagar la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS ($200.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual y aquella a proporcionarle el uso y goce del mismo, por un término de tres (3) meses, comprendidos entre el 2 de noviembre de 2019 y el 31 de enero de 2020.

Manifiesta la demandante, que vencido el plazo del contrato de arrendamiento, el demandado se rehusó a hacerle entrega del bien inmueble y aún a la fecha continúa disfrutando de él, incumpliendo lo pactado. Adicionalmente refiere, que el inmueble objeto de la pretensión de restitución se encuentra en muy mal estado e incluso amenaza ruina, con base en lo cual, solicita su restitución.

Por su parte el señor Alfonso García Rojano, se notificó del auto admisorio de la demanda el 24 de julio de 2020, conforme se desprende de las constancias visibles al reverso del folio 27 y 28 del expediente, respectivamente, y dentro de la oportunidad legal respectiva, a través de apoderado judicial, presentó escrito de contestación oponiéndose a las pretensiones de la demándate, sin proponer excepciones de mérito y sin acreditar la consignación de los cánones de arrendamiento a órdenes de este Juzgado.

Discurrido lo anterior, y comoquiera que la pretensión de restitución no se fundamentó en la falta de pago de la renta, ni de ningún otro emolumento a cargo del arrendatario, es menester precisar si al señor Alfonso García Rojano le aplica o no la carga procesal prevista en los incisos 2 y 3 del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. Al respecto, la norma en comento prevé *"cualquiera que fuere la causal invocado, 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 de pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.****"*

En el caso *sub examine*, el demandado si bien descorrió el traslado de la demanda de manera oportuna, no allegó las pruebas que demuestren el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el trámite del presente proceso, razón por la cual, no podrán ser oídas o tenidas en cuenta las declaraciones que haya efectuado a través de su escrito de contestación, con base en lo cual, se tendrán por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en especial, el incumplimiento del contrato de arrendamiento alegado por la demandante, atendiendo lo preceptuado en el artículo 97 del CGP.

Así las cosas, ante la falta de *"oposición"* del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho condenará al señor Alfonso García Rojano en calidad de arrendatario a restituir a la señora Staecy Joana Davis Sánchez en calidad de arrendadora 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, quien 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), para que practique la diligencia de entrega del bien raíz objeto de la presente *litis*.

De otra parte, en relación con la solicitud de amparo de pobreza incoada por el apoderado del demandado a favor de éste último, el Despacho, de conformidad con lo establecido en los artículo 151 y siguientes del C. G. P., concederá el amparo deprecado a favor del señor Alfonso García Rojano, por encontrarlo procedente. En consecuencia, el Despacho se abstendrá de condenar en costas a la parte vencida.

Finalmente, atendiendo lo señalado en el artículo 73 del C: G. del P., el Despacho le reconocerá personería al mandatario judicial del demandado, teni9endo en cuenta que el poder arrimado a las foliaturas cumple con los requisitos de que trata el artículo 74 *ibídem.*

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLAS, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora STAECY JOANA DAVIS SANCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No 1.020.712.871 en calidad de arrendadora y el señor ALFONSO GARCIA ROJANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.479.259 en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en el sector denominado BOTTOM GROUND – T10ª No. 9-137 JOHN WELL - Calle Principal School House – detrás del salón de belleza "Sharling" de esta ciudad. En consecuencia,

SEGUNDO: ORDENAR al señor ALFONSO GARCIA ROJANO, restituir a la señora STAECY JOANA DAVIS SANCHEZ, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

TERCERO: COMISIONAR al Gobernador del Departamento Archipiélago con funciones de alcalde para que efectué la diligencia de entrega del inmueble ubicado en el sector denominado BOTTOM GROUND – T10ª No. 9-137 JOHN WELL - Calle Principal School House – detrás del salón de belleza Sharling de esta ciudad, a que se refiere esta sentencia.

CUARTO: CONCEDER amparo de pobreza al demandado ALFONSO GARCIA ROJANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.479.259, conforme lo expuesto en l aparte motiva de esta providencia. En consecuencia,

QUINTO: ABSTENERSE de condenar en costas al señor ALFONSO GARCIA ROJANO.

SEXTO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** los oficios y el despacho comisorio pertinente en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P., en consonancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente previo las anotaciones de rigor (inc. final Art. 122 del C. G. P.).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA

VCG

Firmado Por:

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA

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:
f9b686b955a40d663967c4a26e5abc9068ec0e35101a63a0069cabce1d22393e
Documento generado en 05/02/2021 01:47:42 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica