



San Andrés, Isla, Doce (12) de Febrero de Dos Mil Veintiuno (2021)

RADICACIÓN: 88001-4003-001-2020-00154-00
REFERENCIA: Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Wilson Gomez Ávila
DEMANDADOS: Jonathan Villegas
SENTENCIA No. 010-21

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 el señor Wilson Gómez Ávila, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.002.055, contra el señor Jhonatan Villegas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.093.005.812.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

1. Que entre el señor Wilson Gómez Ávila, en calidad de arrendador, y el señor Jhonatan Villegas en calidad de arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda por el término de un año, a través del cual, el primero se comprometió a proporcionarle al segundo el uso y goce del bien inmueble ubicado en el sector de Back Road No. 9-05 de esta ciudad, y aquel, a pagar mensualmente la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) por concepto de canon de arrendamiento.
2. Manifiesta el actor, que el pago de los cánones de arrendamiento debía hacerse dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes; adicionalmente, el arrendatario debía cancelar el servicio público de energía eléctrica correspondiente al inmueble arrendado.
3. Indica el demandante, que el señor Villegas incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y que a la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al presente proceso, adeuda tres (3) meses del año 2019 y nueve (9) meses del 2020.

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, se ordene la restitución del inmueble arrendado, y se le condene al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, por valor de \$6.000.000.

2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES

Al expediente, se allegaron las siguientes:

2.3.1. DEMANDANTE:

1. Declaración jurada de la señora Ingrid Correa Navas



2. Declaración extra proceso de la señora Blenis Sara de Hooker
3. Declaración extra proceso de la señora Olga Morales Gómez
4. Declaración extra proceso de la señora Tiffany Edith Gómez Morales
5. Escrito de solicitud de entrega del bien inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

Mediante auto de fecha 05 de noviembre 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. Asimismo, en atención a la solicitud de medida cautelar solicitada por la parte actora, se fijó caución en los términos del numeral 7º del artículo 384 del C. G. del P.

Por su parte, el demandado, señor Jhonathan Villegas, se notificó del auto admisorio de la demanda el 19 de noviembre de 2020, según constancia de entrega emitida por la empresa de servicios postales 4-72.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el señor Jhonathan Villegas guardó silencio

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 finalización del contrato de arrendamiento.

5.3. 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 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*, se encuentra acreditado con las declaraciones extra procesales allegadas como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento fundamento de las pretensiones, que entre los señores Wilson Gómez Ávila y Jhonatan Villegas se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda, en virtud del cual, el señor Gómez se comprometió a proporcionarle al señor Villegas el uso y goce de un inmueble ubicado en el sector de back road No. 9-05 de esta ciudad, y éste a pagarle a aquél la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) por concepto de canon de arrendamiento mensual.



Manifiesta la parte actora que el arrendatario, señor Jhonatan Villegas incurrió en mora en el pago de los cánones, adeudándole a la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al proceso *sub examine*, tres meses correspondientes al año 2019, y nueve meses del año 2020, razón por la cual, le ha solicitado la entrega del inmueble.

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 señor Villegas 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 notificado de la demanda, no puso oposición alguna dentro del presente trámite, razón por la cual, se dará aplicación a la regla prevista en el numeral 3º del artículo 384 *ibídem*.

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 el señor Jhonatan Villegas, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Wilson Gómez Ávila en calidad de arrendador y el señor el señor Jhonatan Villegas en calidad de arrendatario, por incumplimiento de este último en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia, se condenará al arrendatario a restituir a su arrendador 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, señor Jhonatan Villegas al pago de los cánones de arrendamiento adeudados al demandante, correspondientes tres (3) meses del año 2019 y nueve (9) meses del año 2020, por valor total de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000).

Corolario de lo anterior, el Despacho condenará en costas al señor Villegas en calidad de demandado vencido y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, literal “b” del Acuerdo PSA16-10554 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% de las pretensiones de la demanda atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado judicial que ha representado a la parte demandante beneficiario con la condena.

Finalmente, teniendo en cuenta que dentro del plazo concedido al extremo activo para prestar caución en los términos indicado en el numeral 7 del artículo 384 del C. G. del P., la parte interesada no cumplió con dicha carga, el Despacho negará la cautela solicitada.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETESE la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor WILSON GOMEZ AVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No 18.002.055 en calidad de arrendador, y el señor JHONATHAN VILLEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.093.005.812 en calidad de arrendatario, sobre el inmueble ubicado en el



sector denominado BACK ROAD No. 9-05, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento; en consecuencia.

SEGUNDO: ORDÉNESE al señor JHONATHAN VILLEGAS restituir al señor WILSON GOMEZ AVILA, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

PARAGRAFO.- COMISIONESE al Gobernador del Departamento con funciones de alcalde para que efectué la diligencia de entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a que se refiere la presente sentencia.

TERCERO: CONDÉNESE al demandado, señor JHONATAN VILLEGAS al pago de la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados al demandante, correspondiente a tres (3) meses del año 2019 y nueve (9) meses del año 2020.

CUARTO: CONDÉNESE en costas al señor JHONATHAN VILLEGAS en calidad de arrendatario, liquídense por secretaria. Fíjense como agencias en derecho la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), correspondientes al 10% del valor de las pretensiones reconocidas.

QUINTO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio pertinentes. Comuníquense 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.

SEXTO: ARCHÍVESE el expediente previo las anotaciones de rigor.

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:

99fad41a6ff189acbb394b53700a07d6cf06c1996a4d1cc583c270c628816781



Documento generado en 12/02/2021 05:25:53 PM

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