



San Andrés, Isla, Quince (15) de Noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**RADICACIÓN:** 88001-4003-001-2022-00112-00  
**REFERENCIA:** Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado  
**DEMANDANTE:** Call Service Limitada  
**DEMANDADOS:** Margarita Rosa Figueroa Matoreal y Olegario García Ariza  
**SENTENCIA No.** 187-23

## 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 la sociedad Call Service Limitada, identificada con Nit. 827000650-8 contra los señores Margarita Rosa Figueroa Matoreal, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.988.702 y Olegario García Ariza, identificado con cedula de ciudadanía número 18.001.502.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. HECHOS

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

1. Que el seis (06) de febrero de 2018, la sociedad Call Service Limitada en calidad de arrendadora y los señores Margarita Rosa Figueroa Matoreal y Olegario García Ariza en calidad de arrendatarios, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-8061, ubicado en la K 1 A 12- 24, barrio "Los Almendros", Manzana 3 casa No. 14 de la Isla de San Andrés.
2. En dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento inicial de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, así como un aumento anual de acuerdo con el incremento del IPC, estableciendo que el término del contrato sería de un (1) año, prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario.
3. Manifiesta la sociedad actora que a finales del mes de septiembre de 2021 convino verbalmente y de *mutuo acuerdo* con los arrendatarios, la entrega del bien inmueble el día primero (1°) enero de 2022, en razón a lo cual, no le cobraría los cánones causados entre el cinco (05) de octubre de 2021 y el primero (01) de enero de 2022, no obstante, los demandados incumplieron con la entrega.
4. En ese sentido, refiere que los arrendatarios dejaron de cancelar los cánones de arrendamiento desde el cinco (05) de octubre de 2021, adeudándole, a la fecha de presentación de la demanda los siguientes cánones de arrendamiento: i) entre el cinco (05) octubre de 2021 y el cinco (05) de enero de 2022, por valor de trescientos veintiséis mil cuatrocientos setenta y cinco pesos mensuales (\$ 326.475), un total de \$979.425 por la vigencia 2021; del seis (06) enero de 2022 al cinco (05) de mayo de 2022, por valor de trescientos cuarenta y cuatro mil ochocientos veintitrés pesos mensuales (\$344.823), un total de \$1.379.292.



## **2.2. PRETENSIONES**

Con base en los anteriores hechos, la sociedad demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con los demandados por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del inmueble arrendado; y se condene a los arrendatarios al pago de los cánones adeudados, los que se causen en el curso del proceso, así como al pago de la cláusula penal pactada en el contrato que sirve de fundamento a la presente acción.

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

Al expediente, se allegaron las siguientes:

### **2.3.1. DEMANDANTE:**

1. Copia del Contrato de arrendamiento suscrito el día seis (06) de febrero de 2018, entre la sociedad arrendadora Call Service Limitada, y los arrendatarios señores Margarita Rosa Figueroa Matorel, y Olegario García Ariza.
2. Copia de las cédulas de ciudadanía de los arrendatarios.
3. Copia de la cedula de ciudadanía de la representante legal de la sociedad arrendadora Call Service Limitada.
4. Certificado de existencia y representación de la sociedad arrendadora Call Service Limitada.
5. Certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-8061.
6. Copia de la Escritura Pública Número cuatrocientos veintisiete (427) de fecha veinticuatro (24) de abril del año 2014, otorgada en la Notaria Única del Círculo de San Andrés, Isla.
7. Copia de los mensajes de texto y audios por comunicación entre la representante legal la sociedad arrendadora "CALL SERVICE LIMITADA," desde el número celular 3176583878 vía WhatsApp con la arrendataria al número de celular 3208134372 vía WhatsApp.
8. Copia del requerimiento enviado día 29 de enero de 2022 por la sociedad actora a través de empresa de servicio postal 4-72, con número de guía CU001736220CO.

## **2.4. ACTUACIÓN JUDICIAL**

Mediante auto de fecha 03 de junio de 2022, se admitió la demanda de la referencia y se corrió traslado a los demandados con el fin de que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones contenidas en ella. A los demandados Margarita Rosa Figueroa Matorel y



Olegario García Ariza, se notificó, personalmente en la forma prevista en la Ley 2213 de 2022, no obstante, durante el término de traslado guardaron silencio.

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

Dentro del término del traslado, los señores Margarita Rosa Figueroa Matoreal y Olegario García Ariza guardaron 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 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*.

### **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 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 *ibidem*).

## **4. CASO CONCRETO**



Teniendo en cuenta los hechos que dieron origen a la presente demanda, se tiene que la pretensión de la sociedad Call Service Ltda. es que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con los señores Margarita Rosa Figueroa Matorel y Olegario García por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del inmueble arrendado; y se condene a los arrendatarios al pago de los cánones adeudados, por valor de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESO MONEDA CORRIENTE (\$ 2.358.717), y los que en el curso de este proceso se hayan causado; al pago de los intereses moratorios que genere dicho capital; así como al pago de la cláusula penal pactada en el contrato que sirve de fundamento a la presente acción.

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 seis (06) de febrero de 2018 entre Call Service Ltda. y los señores Margarita Rosa Figueroa Matorel y Olegario García se celebró un contrato de arrendamiento sobre la casa de habitación ubicada en la K 1 A 12- 24, barrio "Los Almendros", Manzana 3 casa No. 14 de la Isla de San Andrés, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-8061, en el que se pactó un canon de arrendamiento inicial de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, así como un aumento anual de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor – IPC sobre el monto del canon pactado, estableciendo que el término del contrato sería de un (1) año prorrogable automáticamente por un periodo igual si las partes no manifestaban lo contrario.

Asimismo, se halla demostrado que los señores Margarita Rosa Figueroa Matorel y Olegario García Ariza incurrieron en mora en el pago de los cánones desde el día cinco (05) de octubre de 2021, hasta la fecha de presentación de la demanda *sub examine* inclusive.

Discurrido lo anterior, y comoquiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento es menester precisar que a los demandados les 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, los demandados pese a haber sido notificados del auto admisorio de la demanda, no presentaron 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 de los señores Margarita Rosa Figueroa Matorel y Olegario García Ariza, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el seis (6) de febrero de 2018, por incumplimiento de estos últimos en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia, se condenará a los arrendatarios a restituir a la sociedad 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, 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 a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la demandante, correspondientes a tres (3) meses del año 2021 y cuatro (4) meses del año 2022, por valor de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO



MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS (\$2.358.717); por los que se causaron en el curso de este proceso, a partir del seis (6) de mayo de 2022, y los que en lo sucesivo se causen. Aunado a ello, se condenará al extremo pasivo al pago de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$1.362.789)<sup>1</sup>, por concepto de la cláusula penal, pactada<sup>2</sup> en el contrato de arrendamiento fundamento de este proceso, en razón a lo cual, se negará la pretensión encaminada a que se condene al extremo pasivo al pago de intereses moratorios sobre los cánones adeudados, teniendo en cuenta que dicha figura tiene una finalidad idéntica a la de la cláusula penal que por la que aquí se condena: pagar por el retardo o el incumplimiento<sup>3</sup>.

Finalmente, el Despacho condenará en costas a los señores Margarita Rosa Figueroa Matoreal y Olegario García en calidad de arrendatarios 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 sociedad CALL SERVICE LIMITADA, identificada con Nit. 827000650-8 en calidad de arrendadora y los señores MARGARITA ROSA FIGUEROA MATOREAL, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.988.702 y OLEGARIO GARCÍA ARIZA, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.001.502 en calidad de arrendatarios, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-8061, ubicado en la K 1 A 12- 24, barrio “Los Almendros”, Manzana 3 casa No. 14 de la Isla de San Andrés, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: por el Norte, linda con lote seis (06), en extensión de diez metros (10:00 Mtrs); al Sur, linda con la avenida Kennedy, vía peatonal irregular de por medio, en extensión de diez metros (10:00 Mtrs); por el Este linda con lote quince (15), en extensión de quince metros (15:00 Mtrs); y por el Oeste colinda con el lote trece (13), en extensión de quince metros (15:00 Mtrs).

**SEGUNDO: ORDENAR** a los señores MARGARITA ROSA FIGUEROA MATOREAL y OLEGARIO GARCIA ARIZA restituir en el término de diez (10) días a la sociedad CALL SERVICE LIMITADA, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.

**TERCERO: COMISIONAR** al Gobernador del Departamento con funciones de alcalde para que efectuó la diligencia de entrega del inmueble identificado en el numeral primero de esta providencia.

<sup>1</sup> Importe liquidado con el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2021, siendo esta la fecha en que principió el incumplimiento.

<sup>2</sup> cláusula novena del contrato de arrendamiento.

<sup>3</sup> Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, circular externa 07 de 1996, título 11, capítulo 1, numeral 18. “**resulta incompatible la existencia simultánea de cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando el deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento**”



**CUARTO: CONDENAR** a los señores MARGARITA ROSA FIGUEROA MATOREAL y OLEGARIO GARCIA ARIZA, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 40.988.702 y 18.001.502 al pago de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OHCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS (\$2.358.717). por concepto de cánones de arrendamiento adeudados a la demandante, sociedad CALL SERVICE LTDA. correspondiente al periodo comprendido entre el cinco (5) de octubre de 2021 y el 5 de mayo de 2022; a los cánones que se causaron en el curso de este proceso, a partir del seis (6) de mayo de 2022, y a los que en lo sucesivo se causen hasta la entrega del bien en cuestión.

**QUINTO: CONDENAR** a los señores MARGARITA ROSA FIGUEROA MATOREAL y OLEGARIO GARCIA ARIZA al pago de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$1.362.789). por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento de fecha seis (06) de febrero de 2018 que sirve de fundamento a la presente acción.

**SEXTO: NIÉGUESE** la pretensión encaminada al pago de intereses moratorios sobre los cánones de arrendamiento adeudados, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SÉPTIMO. - CONDENAR** en costas a los señores MARGARITA ROSA FIGUEROA MATOREAL y OLEGARIO GARCIA ARIZA. Líquidese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$235.900) a cargo de los demandados.

**OCTAVO:** Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio pertinentes. Comuníquense en la forma prevista en los artículos 6 y 8 de la Ley 2213 de 2022, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 291 del CGP

**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: **293dc8d60f64f63477ee2f7774e4bb10bd1f9644cb914f58fb93c1977b29c684**

Documento generado en 15/11/2023 04:04:11 PM

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