



San Andrés, Isla, veintidós (22) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

**RADICACIÓN:** 88001-4003-001-2023-00189-00  
**REFERENCIA:** Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado  
**DEMANDANTE:** Mónica Blanco de la Asunción  
**DEMANDADOS:** Ramón Aguilar Medina  
**SENTENCIA No.** 199-23

## 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 anticipada dentro del proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora Mónica Blanco de la Asunción, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.989.486 contra el señor Ramón Aguilar Medina, identificado con cédula de ciudadanía número 73.094.815.

## ANTECEDENTES

### 2.1. HECHOS

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

1. Que el once (11) de noviembre de 2020, la señora Mónica Blanco de la Asunción en calidad de arrendadora y el señor Ramón Aguilar Medina, en calidad de arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7873 de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla, ubicado en el sector de Bottom Side de la Isla de San Andrés.
2. Sostiene el extremo activo que en dicho contrato se pactó un canon de arrendamiento de \$750.000 mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, sin embargo, manifiesta la actora que dicha obligación *ha sido cumplida de manera tardía e incompleta desde hace más de un (1) año*.
3. Afirma, que mediante oficio de fecha veintiocho (28) de junio de 2022, solicitó al señor Aguilar Media la entrega del bien inmueble, misma solicitud que fue ratificada el 12 de diciembre de 2022, a través de la Defensoría del Pueblo – Regional San Andrés, sin que a la fecha de presentación de la demanda haya logrado la entrega del bien.
4. Finalmente, refiere que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que sirve de fundamento a la presente acción es de propiedad del señor Carlos Franklin Davis Bryan, su esposo.

### 2.2. PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos, la demandante pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con el demandado por mora en el pago de los cánones de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble arrendado.

### 2.3. PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES



Al expediente, se allegaron las siguientes:

### **2.3.1. DEMANDANTE:**

1. Certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 450-7873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.
2. Oficio fechado 28 de junio de 2022, mediante el cual se solicitó la entrega del inmueble al arrendatario, con la constancia de entrega a su destinatario.
3. Oficio fechado 12 de diciembre de 2022 emitido por Defensoría del Pueblo de San Andrés, Isla, a través del cual se requirió al señor Ramón Aguilar la entrega del bien inmueble dado en arriendo.
4. Declaración juramentada de Mónica Blanco de la Asunción y Carlos Franklin Davis Bryan, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 numeral 1 del C.G.P.
5. Declaración juramentada de Betty Forbes Hugdson, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 numeral 1 del C.G.P.
6. Comprobante de inscripción de matrimonio entre los señores Carlos Franklin Davis Bryan y la señora Mónica Blanco de Asunción.

### **2.4 ACTUACIÓN JUDICIAL**

Mediante auto de fecha 27 de julio 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 RAMÓN AGUILAR MEDINA, se notificó, personalmente en la forma prevista en la Ley 2213 de 2022, no obstante, durante el término de traslado guardaron silencio

## **3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Dentro del término del traslado, el señor RAMÓN AGUILAR MEDINA guardo silencio

### **CONSIDERACIONES**

#### **3.3. 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 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*.

#### **3.4. 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.

#### **3.5. 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*)

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”.*

#### **4. CASO CONCRETO**



Teniendo en cuenta los hechos que dieron origen a la presente demanda, se tiene que la pretensión de la señora Mónica Blanco de la Asunción se circunscribe a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el señor Ramón Aguilar Medina por mora en el pago de los cánones de arrendamiento; se ordene la restitución del inmueble arrendado, ubicado en el sector de Bottom Side de la Isla de San Andrés, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7873.

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.

Discurrido lo anterior, y comoquiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamiento es menester precisar que el Señor Ramón Aguilar Medina 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 *ibidem*.

Así las cosas, ante la falta de oposición del extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho condenará al señor Ramón Aguilar Medina en calidad de arrendatario a restituir a la señora Mónica Blanco De La Asunción 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, 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.

Corolario de lo anterior, el Despacho condenará en costas al señor Ramón Aguilar Medina 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 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 5% del valor de la renta de doce (12) meses 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.

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 celebrado entre la señora MÓNICA BLANCO DE LA ASUNCIÓN, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.989.486 en calidad de arrendadora y el señor RAMÓN AGUILAR MEDINA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.094.815 en calidad de arrendatario, sobre un inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7873, ubicado en el sector de Bottom Side de la Isla de San Andrés.

**SEGUNDO: ORDENAR** al señor RAMÓN AGUILAR MEDINA restituir a la señora MÓNICA BLANCO DE LA ASUNCIÓN, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya terminación se decretó en esta providencia.



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

**CUARTO: CONDENAR** en costas al señor RAMÓN AGUILAR MEDINA. Liquídese por secretaria, inclúyase como agencias en derecho la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) a cargo del demandado.

**QUINTO:** 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

**SEXTO: 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: **3f3f01bfd792f9fac2cc3a4c0fde01ab76eb9e9adddbef40e4d92c30af5ae0**

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

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