

San Andrés, Isla, veintidós (22) de abril de Dos Mil Veintidós (2022).

Referencia	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	880014003 002-2020-00081
Demandante:	IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO
Demandado:	SHARON FORBES.
Sentencia	

I. ASUNTO

Se procede a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO** a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra **SHARON FORBES.**, después de verificados los presupuestos procesales y la inexistencia de nulidades que invaliden lo actuado.

II. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS

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

2.1.1.- Relató el Apoderado de la parte actora que el señor **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO.**, entregó un inmueble en calidad arriendo a la señora **SHARON FORBES**, inmueble ubicado en San Andrés, Isla, sector denominado **ABRAHAMS HOLD o JUAN XXIII Diagonal a la Y.**

2.1.2.- Que se pactó en forma verbal, como canon de arrendamiento el valor de Cuatrocientos (\$400.000) mil pesos, pagaderos de forma mensual, los primeros cinco (05) días de cada mes.

2.1.3.- Indica la parte actora, que actualmente dicha vivienda se encuentra arrendada a la señora **SHARON FORBES**, desde diciembre del 2.018, por el término de un (1) año, donde esta convive con su esposo.

2.1.4.- Manifiesta el extremo activo que el Demandado no obstante lo acordado incumplió, de manera reiterada con la mentada obligación, dado que, a la presentación de la demanda (julio 06/20) se encuentra en Mora en el pago de los cánones de Arrendamiento causados desde mayo del año 2.019 hasta la fecha.

2.1.5.- Frente al incumplimiento de la Demandada, se evidencia que se ha configurado el incumplimiento de la obligación contractual, teniendo en cuenta que no se ha realizado el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo del 2.019, hasta la fecha.

2.1.6.-En este asunto opera la Terminación Unilateral del contrato por parte del Arrendador, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Inc. 1º. Del Art. 2 de la ley 820 del 2.003, en el entendido de terminar el contrato, por el no pago de la renta desde el mes de diciembre del 2.019, hasta la presentación de la demanda.

2.1.7.-Se acudió a la Defensoría del Pueblo de esta ciudad para mediara en esta situación, donde se le envió n oficio a la Demandada, donde se le requería para la entrega del inmueble Arrendado y realizara el pago de los cánones adeudados, pero sin embargo la Arrendataria ha hecho caso omiso a la misma.

2.1.8.-Además han sido reiterativo los conflictos con la Demandada y su esposo, quienes de forma agresiva alegan no realizar el pago de la misma, negándose a entregar el Inmueble, además la han amenazado de muerte.

III. PRETENSIONES

3.1.- Se declare la Terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble, descrito en esta demanda, celebrado entre el señor **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO.**, y la señora **SHARON FORBES**, por la causa mora en el pago desde el mes de mayo del 2.019, hasta la presentación de la Demanda.

3.2.- Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega inmediata al señor **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO.**

3.3.- De no efectuar la entrega de dicho inmueble dentro del término señalado, se comisione a la Inspección de policía para que realice la diligencia de lanzamiento.

3.4.- Asimismo, solicita que se condene a la demandada al pago de las sumas correspondientes a los cánones de Arrendamiento causados desde el mes de mayo del 2.019, hasta la fecha, lo que suma un valor de Cuatro Millones Ochocientos Mil (\$4.800.000) Pesos, así como las sumas de dinero que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en dicho inmueble.

3.5.- Por esta la Demandada en Mora, frente al pago del canon de Arrendamiento, se aplique lo dispuesto en el Art.37 de la ley 820 del 2.003, concordante con el Núm. 4º. Del Art. 384 del C.GP. Por tanto, no se podrá escuchar a la Demandada durante el decurso del proceso, mientras no realice la consignación de los cánones de arrendamiento adeudados y de los que se llegaren a causar a futuro mientras permanezca en el Inmueble.

3.6.- Solicita el demandante se condene al demandado al pago de las costas y Agencias en Derecho.

IV. PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

Al expediente, se allegaron las siguientes:

4.1.- DEMANDANTE:

4.1.1. Declaraciones Juramentadas (02) ante la notaría con fines extra proceso.

4.1.2. Certificado del Registrador de Instrumentos Públicos.

4.1.3. Copia de la Cedula de Ciudadanía del Demandante.

V. TRAMITE DE LA DEMANDA

Mediante auto adiado (24) de julio de Dos Mil Veinte (2020), se admitió la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado promovida por **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO.** contra la señora **SHARON FORBES.**

Por su parte, la Demandada debió se Emplazada, cuestión realizada en el registro Nacional de Personas Emplazadas (Decreto 806/2.020) demandado contestó la demanda el día veinte (20) de febrero de Dos Mil Veinte (2020), proponiendo excepciones previas y de fondo.

Después mediante Auto calendado septiembre (17) del 2.021 se nombró Curador Ad-litem para que representara a la Demandada, a quien se corrió traslado de las copias de la Demanda y sus anexos.

VI. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el Curador Ad-Litem contestó la Demanda, sin proponer ninguna clase de Excepciones, tampoco aportó, ni solicitó Pruebas.

VII. CONSIDERACIONES

7.1. 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 C.G.P. Asimismo, es competente para conocer el presente trámite judicial por tratarse de un proceso de mínima cuantía de conformidad con lo preceptuado en el numeral 6º del Artículo 26 del C.G.P. en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1º del Artículo 17 *ibidem*.

7.2. PROBLEMA JURIDICO

En el asunto que concita nuestra atención se persigue que a través de este proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, se dé por terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el señor **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO.**, y la señora **SHARON FORBES**, en su calidad de Arrendador y Arrendataria respectivamente sobre un inmueble destinado a Vivienda, ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Sn, Andrés, Isla, sector denominado **ABRAHAMS HOLD o JUAN XXIII Diagonal a la Y,** por incurrir en mora el Arrendatario en el pago, causados desde el mes de mayo del 2.019 hasta julio del 2.020, asimismo se haga el lanzamiento de la Arrendataria.

7.3. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL.

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquel 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, establecido en el Artículo 1502 del C.C., con los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objetivo dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo (Artículo 1974, 1975 y 1976 del 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 (Artículo 1982 numeral 2º 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 (Artículo 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 Código General del Proceso, 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 cualquiera solemnidad, cuando no hay prueba escrita de la celebración del contrato, el Artículo 384 del C.G.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 extraprocesal 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".

7.4. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, se encuentra acreditado con las declaraciones extra procesales de los señores **ÁNTONIO RODRIGUEZ CIENFUEGOS** y **NILSA MATOS RUEDA** (Ver folios 13,14,15 y 16 del paginario), allegadas como pruebas, de la existencia del contrato de arrendamiento fundado de las pretensiones, que entre los señores **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO**, y la señora **SHARON FORBES**, en su calidad de Arrendador y Arrendataria respectivamente, donde consta se celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, en virtud del cual, el arrendador se comprometió a proporcionarle al arrendatario el uso y goce de un inmueble ubicado en el sector denominado **ABRAHAMS HOLD o JUAN XXIII Diagonal a la Y**, y éste a pagarle a aquel la suma de **CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000) PESOS M/CTE.** por concepto de canon de arrendamiento mensual.

Manifiesta la parte actora que la Arrendataria, señora **SHARON FORBES** incurrió en mora en el pago de los cánones adeudados de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio o sea la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al proceso *sub examine*, razón por la cual, le ha solicitado la entrega del inmueble.

Corolario de lo anterior, hay que señalar que por mandato del inciso 3 numeral 4º del Artículo 384 C.G.P. "Cualquiera que fuere la causal invocada, 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 depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en el proceso ejecutivo".

Sentado lo anterior, se advierte que, hasta la fecha de presentación de la Demanda, la señora **SHARON FORBES** está en Mora de pagar la Renta correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2.020 o sea la fecha de

presentación de la demanda o sea quince (15) meses, a razón de (\$400.000) Mil pesos mensuales.

En consecuencia, ante la falta de recibos de pago expedidos por el Arrendador o de títulos de consignación de los cánones de arrendamiento por el extremo pasivo en los términos indicados en procedencia, el Despacho procederá a proferir sentencia de Restitución de Inmueble en contra de la señora **SHARON FORBES**, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO**, y la señora **SHARON FORBES**, en su calidad de Arrendador y Arrendataria respectivamente y el Lanzamiento, por incumplimiento de este último en el pago de los cánones de arrendamiento, correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2.020 y en consecuencia, se condenará a la arrendataria 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 a la demandada, señora **SHARON FORBES** al pago de los cánones de arrendamiento adeudados al Demandante, correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2.020, a razón de (\$400.000) Mil pesos mensuales.

En consonancia de lo anterior, el Despacho condenará en costas a la señora **SHARON FORBES** en calidad de demandada vencida y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, literal "b" del Acuerdo PSAA 16-10554 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, fijará por concepto de agencias en derecho a cargo de la parte demandada, el equivalente al 5% de las pretensiones de la demanda atendiendo la naturaleza, calidad y duración de la gestión ejecutada por el apoderado judicial que representa a la parte demandante beneficiario con la condena.

EN RAZON Y MERITO DE LO ANTES EXPUESTO EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN EL NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: Decrétese la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre las partes señores **IVAN ANTONIO RENDON CEFERINO**, y la señora **SHARON FORBES**, Arrendador y Arrendataria respectivamente, en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales, al no haber efectuado los pagos de los cánones de arrendamiento, correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2.020, a razón de (\$400.000) Mil pesos mensuales, según lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Decretar a favor del Arrendador la Restitución del bien inmueble Arrendado situado en el Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, San Andrés, Isla, sector denominado **ABRAHAMS HOLD o JUAN XXIII Diagonal a la Y**, de esta ciudad.

TERCERO: Condenar a la señora **SHARON FORBES**, identificada con la CCNo.1.123.638.004 al pago de la suma de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento de los adeudados desde los meses de; mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.019 y, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio del 2.020, a razón de (\$400.000) Mil pesos mensuales, así como los pagos de las sumas de dinero que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble.

CUARTO: Condenar en Costas a la parte Demandada. Por secretaria tásense.

QUINTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte Demandada el 5% de las pretensiones de la demanda.

SEXTO: Comisionar al Profesional Universitario adscrito a la secretaria del Interior del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, para que practique la diligencia de Restitución del inmueble Arrendado.

SEPTIMO: Por Secretaría, **LÍBRESE** el oficio y el despacho comisorio con los insertos pertinentes.

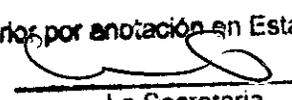
Comuníquense en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P., en consonancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


PABLO QUIROZ MARIANO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA

En San Andrés Isla a las 26
días del mes Abril (2022) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 39


La Secretaria