San Andrés, Isla, catorce (14) de junio de Dos Mil Veintidós (2022).

Referencia	**Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado.**
Radicado	**880014003 002-2020-00082**
Demandante:	**DALMIRO JOSE SOTO COVILLA.**
Demandado:	**ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER.**
Sentencia	

I. ASUNTO

Se procede a dictar sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por **DALMIRO JOSE SOTO COVILLA** a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER**, después de verificados los presupuestos procésales 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 **DALMIRO JOSE SOTO COVILLA**, es propietario de un bien ubicado en el sector de **LONG GROUND o LOX BIGHT**, el cual se identifica con la matricula Inmobiliaria # 450-23259.

2.1.2.- El inmueble arriba citado se encuentra arrendado a la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER,** desde el (05) de marzo del 2.017, hasta la presentación de la Demanda.

2.1.3.- Se pactó de forma verbal como Canon de Arrendamiento el valor de Seiscientos Mil ($600.000) Pesos m/cte., mensuales a partir del día cinco (05) hasta el diez (10) de cada mes.

2.1.4.- No obstante, lo acordado en relación al pago del canon de arrendamiento, la Demandada ha incumplido de manera reiterada con dicha obligación, dado que a la fecha de presentación de la Demanda se encuentra en mora desde el mes de agosto del 2.017. Adicional a esto, la Arrendataria ha destruido el inmueble de la Demandante, siendo solicitado dicho bien en reiteradas ocasiones, para hacer reparaciones locativas, por el grado de destrucción que ha ocasionado la Inquilina.

2.1.5.- Frente al incumplimiento de la señora **ROSA GUTIERREZ** con la obligación mencionada, se evidencia que se ha configurado el incumplimiento de la obligación contractual, habida cuenta que no se ha efectuado el pago del canon de arrendamiento desde el mes de agosto del 2.017 hasta la presentación de la Demanda.

2.1.6-Dentro de esta Demanda opera la terminación unilateral del contrato por parte del Arrendador, según lo dispuesto en el inciso 1°., 4°. y 5°. De la ley 820 del 2.003, en razón de la falta de pago de las rentas de agosto del 2.017, hasta la fecha de presentación de la Demanda sin que se cause el pago correspondiente.

III. PRETENSIONES.

3.1.- Con fundamento en los hechos y pruebas aportadas, se decrete la Terminación del de arrendamiento del bien inmueble, descrito en esta demanda, celebrado entre

los señores **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER y DALMIRO JOSE SOTO COVILLA**, por la causal de mora en el pago de los meses de agosto del 2.017 hasta la presentación de la Demanda, transcurriendo treinta meses, sin que se haya procedido al pago de la obligación.

3.2.- Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega inmediata a la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER.**

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 Arrendataria al pago de las sumas correspondientes a los cánones de Arrendamiento causados desde el mes de agosto del 2.017 hasta la fecha, lo que suma un valor de Dieciocho Millones ($18.000.000) de Pesos, así como las sumas que se lleguen a causar a futuro, mientras permanezca en el inmueble arrendado.

3.5.- Por estar 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 transcurso 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 a la demandada 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. Certificado del Registrador de Instrumentos Públicos.

4.1.2. -Declaraciones juramentas ante la Notaría de los señores **NAILA MARTINEZ ROCHA y JULIAN RAMIREZ FORBES**.

4.1.3-Poder debidamente conferido.

V. TRAMITE DE LA DEMANDA.

Mediante auto adiado julio veinticuatro (24) del Dos Mil Veinte (2020), se admitió la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado promovida por el señor **DALMIRO SOTO COVILLA**, contra señora **ROSA GUTIERREZ SOLER**.

Por su parte, la Demandada debió se Emplazada, existiendo las constancias de las diferentes comunicaciones enviadas a la Arrendataria a la dirección conocida por la Demandante, siendo estas infructuosas (ver folios 20 a 24 del paginario) y, la empresa de correos 472 así lo registró (Dirección desconocida), motivo por el cual ante petición de la Togada de la Parte Actora mediante Auto del pasado once (11) de febrero del 2.021 se ordenó el Emplazamiento de la Arrendataria, conforme lo dispone el decreto 806 del 2.020 cuestión realizada en el registro Nacional de Personas Emplazadas (Decreto 806/2.020), según consta a folio (26) del expediente.

Luego de vencer el término del Emplazamiento sin que concurriere la Demandada al proceso mediante Auto calendado septiembre veintiuno (21) del 2.021 se nombró Curador Ad-litem para que representara a la Arrendataria, a quien se corrió traslado de las copias de la Demanda y sus anexos, dando contestación a la Demanda y pronunciándose sobre los hechos y pretensiones de la misma el pasado (17) de noviembre del 2.021.

También existe constancia secretarial de no haber consignado la Demandada ningún título de depósito judicial, ni aportado recibo de pago durante el lapso del proceso (ver folio 36 del paginario)

VI. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Dentro del término del traslado, el Curador Ad-Litem contestó la Demanda, memorial dirigido al Juzgado Promiscuo de Familia de esta ínsula se pronunció sobre todos los hechos de la siguiente manera: al 1° afirmó que era cierto, al 2° adujo que no le consta, al 3° expresó que no le consta, al 4° dijo que no le consta, que se pruebe, al 5° afirmó que no le consta y al 6° que no era cierto.

Respecto a las pretensiones del Libelo Genitor no propuso ninguna clase de Excepciones, tampoco aportó, ni solicitó Pruebas, solo expresó que se tuviere en cuenta lo decidido por el despacho, según las pruebas aportadas.

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 Arrendado 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 los señores **DALMIRO SOTO COVILLA**, y la señora **ROSA GUTIERREZ SOLER** 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, San, Andrés, Isla, sector denominado **LONG GROUND o LOX BIGHT**, por la tienda **YOBER**, casa # 5 el cual se identifica con la matricula Inmobiliaria # 450-23259 por incurrir en mora el Arrendatario en el pago de las rentas, causados desde el día (05) de agosto del 2.017, hasta la presentación de la demanda 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".***

Cabe destacar que **la prueba Testimonial Sumaria para acreditar la existencia del contrato de Arrendamiento, con el fin de promover demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, persigue fines judiciales y para su práctica anticipada no se requiere la citación de la futura parte demandada**.

7.4. CASO CONCRETO.

En el asunto *sub examine*, se encuentra acreditado con los testimonios extra procesales rendidas ante la Notaría única de esta Ínsula de las señoras **KELLY HERNANDEZ ROMERO y CLARIBEL BADEL GONZALEZ** (ver folios 11,12 13 y 14 del paginario), allegadas como pruebas, que nos dan la certeza de la existencia del contrato de Arrendamiento fundado en las pretensiones, que entre los señores **DALMIRO SOTO COVILLA**, y la señora **ROSA GUTIERREZ SOLER** en su calidad de Arrendador y Arrendataria respectivamente, consta que se celebró un contrato de Arrendamiento de un inmueble destinado a Vivienda, en virtud del cual, el arrendador se comprometió a proporcionarle a la arrendataria el uso y goce de un Bien ubicado en San Andrés, Isla, sector denominado **LONG GROUND o LOX BIGHT**, el cual se identifica con la matricula Inmobiliaria # 450-23259 , y ésta última a pagarle a aquel la suma de **SEISCIENTOS MIL ($ 600.000) PESOS M/CTE.**, mensuales por concepto de canon de arrendamiento.

Manifiesta el actor que la Arrendataria, señora **ROSA GUTIERREZ SOLER** incurrió en mora en el pago de los cánones adeudados de los meses de agosto del 2.017 hasta la fecha de presentación de la demanda (julio 6 del 2.020) y los causados en el curso de este asunto 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 4° 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 **ROSA GUTIERREZ SOLER** está en Mora de pagar la Renta correspondiente a los meses de agosto del 2.017 hasta julio del 2.020 o sea la fecha de presentación de la demanda o sea (31) meses, a razón de seiscientos ($600.000) Mil pesos mensuales.

En consecuencia, ante la falta de recibos de pago expedidos por el Arrendador o de títulos de depósitos judiciales de consignación de los cánones de arrendamiento por el extremo pasivo en los términos indicados en precedencia, el Despacho procederá a proferir Sentencia por Escrito de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de la Demandada, la cual no será oída (Art.384-4°. CGP) ante la falta de pago de los meses de arrendamiento aducidos en la Demanda y causados en el curso de la actuación, según constancia secretarial (Ver folio 36 del paginario) declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **DALMIRO SOTO COVILLA**, y la señora **ROSA GUTIERREZ SOLER** en su calidad de Arrendador y Arrendataria respectivamente y el Lanzamiento, por la **MORA** de esta última en el pago de los cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses de: agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2.017; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, y septiembre, octubre, noviembre y diciembre del del 2.018; enero, febrero,

marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del del 2.019 y ; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del 2.020 y los causados en el trámite del proceso, en consecuencia, se condenará a la Arrendataria a restituir a su Arrendador el inmueble objeto de Arrendamiento.

Estima este operador jurídico que son suficientes las pruebas testimoniales extra proceso y documentales anexas al libelo introductor, las cuales son claras, completas y convincentes demostrando la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la identificación de las partes del Contrato de Arrendamiento, la destinación para Vivienda, el canon mensual a pagar por la Arrendataria, la falta de pago de los cánones de Arrendamiento y el requerimiento efectuado a la Arrendataria para la entrega y pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Para ello, al amparo de lo dispuesto 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 o al Profesional Universitario adscrito a la Secretaria del Interior de este Departamento para que practique la diligencia de entrega del bien Inmueble Arrendado 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.

En consonancia de lo anterior, el Despacho condenará en Costas a la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER,** en calidad de demandada vencida y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1°, 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,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Decrétese la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre los partes señores **DALMIRO JOSE SOTO COVILLA** y la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER**, Arrendador y Arrendataria respectivamente, en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales, al no haber efectuado los pagos de los cánones de arrendamiento, descritos en la parte motiva de esta Sentencia, según lo expuesto en la parte motiva de ese Fallo.

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 **LONG GROUND o LOX BIGHT**, por la tienda **YOBER**, casa # 5 el cual se identifica con la matricula Inmobiliaria # 450-23259, según lo expuesto en la parte motiva de esta Sentencia.

TERCERO: Condenar a la señora **ROSA MARIA GUTIERREZ SOLER**, identificada con la CCNo.60.301.738 al pago de las **COSTAS** de este proceso.

CUARTO: Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte Demandada el 5% de las pretensiones de la Demanda, según lo expresado en la parte motiva de este Fallo.

QUINTO: 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 y lanzamiento del inmueble Arrendado.

SEXTO: Por Secretaría, Líbrese 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 PROMISCUO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA

En San Andrés Isla a los 15
días del mes JUNIO (2022) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 064

La Secretaria