



San Andrés, Isla, ocho (08) de septiembre de Dos Mil Veintidós (2022).

Referencia	Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	88-001-40-03-002-2019-00227-00
Demandante	IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ
Demandados:	KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra los señores **KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA** después de verificados los presupuestos procesales y la inexistencia de nulidades que invaliden lo actuado.

II. HECHOS:

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

1. Que entre la señora **IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ** en su calidad de arrendadora, y los señores **KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA** como arrendatarios, se celebraron contrato de arrendamiento el día 04 de octubre de 2013, de una vivienda ubicada en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca sector denominado Rock Hole, carrera 8 n.7-40, lindado al NORTE con predio que es o fue de Ramon Zúñiga; por el SUR, linda con calle pública; por el ESTE y el OESTE, linda con predios que son o fueron de Ramon Zúñiga, con matrícula inmobiliaria numero 450-15674 de la Orip de San Andrés, Islas.
2. Manifiesta la accionante que el contrato de arriendo se celebró por escrito anexado al expediente ejemplar original
3. Indica la demandante que el término de duración del contrato se pactó a un año, contados desde el 15 de octubre de 2013 y el 14 de octubre de 2014.
4. Que como renta mensual por el primer periodo contractual se estipulo la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300. 000.00), pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los 5 días hábiles de cada periodo. En la actualidad (agosto de 2019) la renta es de \$1.850.000 mensuales
5. Que los demandados adeudan las rentas desde en el lapso de noviembre 15 de 2018 a la actualidad (agosto 17 de 2019), para un total de \$ 16.650.000, que deberán consignarse al proceso para poder ser oídos (art. 384.4 C.G.P)
6. Adicionalmente adeuda conforme la estipulación 4ª por el simple retardo en el pago del canon de arrendamiento según lo establecido en la cláusula 2ª recargo del 5% y a partir del segundo mes, intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley conforme a la cláusula penal 13ª, por el incumplimiento por parte de los arrendadores de las obligaciones del contrato, el equivalente de 3 años de arriendo vigente a la fecha del incumplimiento



7. Que conforme la cláusula 12ª del contrato celebrado, el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de los arrendatarios dará derecho a la arrendadora para dar terminación el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncian los arrendatarios.

III. PRETENSIONES

PRIMERO: Que con fundamento en el artículo 518.1 del Código de comercio y conforme la cláusula decima segunda del contrato celebrado, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de que da cuenta el hecho primero de esta demanda

SEGUNDO: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega inmediata al arrendador, del inmueble ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca sector denominado Rock Hole, carrera 8 n.7-40, lindado al NORTE con predio que es o fue de Ramon Zúñiga; por el SUR, linda con calle pública; por el ESTE y el OESTE, linda con predios que son o fueron de Ramon Zúñiga, con matrícula inmobiliaria numero 450-15674 de la Orip de San Andrés, Islas.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia se practique diligencia de lanzamiento

CUARTO: Que se condene en costas a la parte demandada

IV. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto adiado (30) de septiembre de 2019, se admitió la demanda de la referencia, la parte demandante envió comunicatorios de notificación personal a los demandados, ver folio 25 del C/pal. Mediante auto de fecha 11 de diciembre de 2019, se resolvió denegar el emplazamiento de los demandados por el envío de las comunicaciones diferentes a la del inmueble. Mediante auto de fecha 01 de julio de 2020, se Resuelve denegar el emplazamiento a los demandados por cuanto no fueron a portado al proceso la constancia de la citación los demandados. Con auto de fecha 29 de julio de 2020, se Resuelve ordena el emplazamiento de los demandados señores KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA. Se procedió con la inclusión en la página de emplazados. Mediante auto de fecha 18 de agosto de 2021, se Resolvió denegar la solicitud de notificación por conducta concluyente al señor Jorge Enrique Pino Lopera y se nombra Curador Ad.liten al doctor Miguel León Gutiérrez, este procedió a dar contestación de la demanda conforme al Art. 96 del C.G.P. ver folio 111 c/p quien no se opuso y además es claro que la parte demandada no ha pagado las rentas.

V. CONSIDERACIONES

• COMPETENCIA

Este Despacho Judicial es competente para conocer del asunto de la referencia por la configuración de un fuero real exclusivo, 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, este juzgado 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*.



- **PROBLEMA JURIDICO**

Concierne al despacho determinar, si se cumplen los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico, para declarar la terminación del Contrato de Arrendamiento celebrado entre la señora IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ y KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA en su calidad de Arrendador y Arrendatarios respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca sector denominado Rock Hole, carrera 8 n.7-40, lindado al NORTE con predio que es o fue de Ramon Zúñiga; por el SUR, linda con calle pública; por el ESTE y el OESTE, linda con predios que son o fueron de Ramon Zúñiga, con matrícula inmobiliaria numero 450-15674 de la Orip de San Andrés, Islas. por mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

- **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 expedición del convenio (Artículo 2000, 2002 y 2005 *ibidem*).

La finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado según el tratadista "HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro Código General del Proceso (Parte Especial), manifiesta que:

"Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se debe solicitar de manera conjunta mediante la acumulación de pretensiones, si a ellos aspira."

De otra parte, el Artículo 384 numeral 3º del C.G.P., manifiesta: "Ausencia de oposición. Si el demandado no se opone dentro del término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando a favor del Arrendador la restitución del inmueble dado en arriendo.

- **CASO CONCRETO**



Examinado el expediente se tiene que, con la demanda se aportó el contrato de arriendo de vivienda urbana, suscrito entre las señoras IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ y KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA. La duración del contrato se pactó por el término de un año, contado del 15 de octubre de 2013, hasta el 14 de octubre de 2014, el canon es de \$1.850.000 mensuales.

La causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, señalando como rentas adeudadas los meses de noviembre, diciembre de 2018 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio agosto de 2019, hasta la fecha de presentación de la demanda. -

Al no presentarse oposición alguna, deberá dársele estricta aplicación al numeral 3 del artículo 384 del C.G.P, esto es acceder a la restitución, para lo cual previamente se decretará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en litigio, y se condenará a la parte demandada en costas.

De otro lado, en atención a la pretensión de condena acumulada a la demanda, se condenará a los señores KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y a la multa pactadas por incumplimiento, en razón a que la restitución se produjo por la mora en el pago de los arriendos, sin embargo, conforme lo dejó sentado, el tratadista Hernán Fabio López Blanco, el escenario para su reclamación es a través de la ejecución.

Observa el Despacho que, no existe constancia en el plenario del pago de los cánones, la parte demandada no aportó los recibos correspondientes, ni consignó a la cuenta de Depósitos Judiciales del Banco Agrario a órdenes de este juzgado el valor de los cánones adeudados, según constancia secretarial vista a folio que antecede, por lo tanto, no se ordena a favor de la demandante entrega de títulos.

Por último, atendiendo lo preceptuado en los artículos 2 y 3 del Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, se fijarán como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

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 Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre la señora, IDA MONIQUE HAERING DE MARTINEZ y KATARINA STELLA PINO HERNANDEZ, JORGE ANDRES OROZCO URREA y JORGE ENRIQUE PINO LOPERA sobre una vivienda ubicada en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca sector denominado Rock Hole, carrera 8 n.7-40, lindado al NORTE con predio que es o fue de Ramon Zúñiga; por el SUR, linda con calle pública; por el ESTE y el OESTE, linda con predios que son o fueron de Ramon Zúñiga, con matrícula inmobiliaria numero 450-15674 de la Orip de San Andrés, Islas.

SEGUNDO: DECRETAR a favor de la arrendadora la restitución del bien inmueble ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca sector denominado Rock Hole, carrera 8 n.7-40, lindado al NORTE con predio que es o fue de Ramon Zúñiga; por el SUR, linda con calle pública; por el ESTE y el OESTE, linda con predios que son o fueron de Ramon Zúñiga, con matrícula inmobiliaria numero 450-15674 de la Orip de San Andrés, Islas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; si no lo hiciera voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la secretaria de Gobierno. -



PARAGRAFO: En este último evento, a solicitud de la parte actora, se procederá a realizar el correspondiente Despacho Comisorio, en la forma establecida en el artículo 111 del C. G. del P, en consonancia con el artículo 11 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense.

CUARTO: Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, procédase al archivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros y base de datos correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


PABLO QUIROZ MARIANO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA

En San Andrés Isla a los 14
dias del mes Septiembre (2022) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 094
Copuz
La Secretaria