



San Andrés, Isla, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Referencia	Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	88-001-40-03-002-2021-00178-00
Demandante	FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS
Demandados:	JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado Art. 384 -2º C.G.P, promovido por la señora FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS, a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra el señor **JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ**; 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 la señora FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS, es propietaria de un inmueble que adquirió mediante escritura pública de compraventa número 651 de fecha 13 de octubre de 1982, ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés (Isla, ubicado en el sector denominado SCHOOL HOUSE, con matrícula inmobiliaria No. 450-5016 y registro catastral (01-00-00-00-0030-0071-0-00-00-0009), en esta jurisdicción comprendido dentro de los siguientes linderos: AL NORTE: linda con predio de Ardonis Forbes, actualmente predio de Orselina Rosalba Hodgson de Suarez, en extensión de 32.70 metros, AL SUR, linda con predios de distribuidora Turconis y Ana de Gallardo, en extensión de 82.60 metros: AL ESTE, linda con predio de Ligia Pallares de Pérez, en extensión de 25.20 metros y AL OESTE , linda con predio de que es o fue de Ana Corpus viuda de Gallardo, en extensión de 44.10 metros, tiene una extensión superficial de 2.191 metros cuadrados
2. Que a la fecha 01 de febrero de 2015 la señora **FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS** arrendó al demandado señor **JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ**, según contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaria única de esta ciudad el día 09 de enero de 2015, inmueble para uso de vivienda para el arrendatario y su familia
3. Que dicho contrato de arrendamiento debe destacarse la CLAUSULA SEGUNDA, en cuanto al canon de arrendamiento, que dice: "el canon de arrendamiento mensual es la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600. 000.00), que el arrendatario pagará anticipadamente a la arrendadora. El PARAGRAFO 3 deja constancia que el arrendatario entregara a la arrendadora la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000. 000.00), para mejoras locativa de habitación, como arreglo de ventanas, puertas, piso, cielo raso, enchapes de los baños etc. Se abonarán \$300 al canon de arrendamiento y \$300.000 se entregarán en dinero en efectivo a la arrendadora, hasta el final del contrato de arrendamiento

Que el demandado incumplió con la cláusula teniendo en cuenta que pese a la terminación del contrato de arrendamiento 1 de febrero de 2020 el demandado señor Jorge Enrique



Gomez continúa descontándole del canon de arrendamiento la suma de \$400.000., consignándole solamente la suma de \$400. 000.oo, debiéndole consignar la suma de \$800. 000.oo, descontando arbitrariamente dicha suma.

4. Que en la CLAUSULA TERCERA se destaca su VIGENCIA, que textualmente dice Agendamiento tendrá una duración de sesenta (60) meses cinco años contados a partir del 1 de febrero de 2015. Relata la parte actora que el 28 de octubre de 2019 mucho antes del vencimiento del contrato (01 febrero de 2020), mediante solicitud de restitución de inmueble le manifestó al demandado que para la fecha 09 de enero de 2020, teniendo este hasta el 1 de febrero del mismo año para su entrega, dando por terminado el contrato, se le notificó al demandado debidamente en campamiento al Art. 22 numeral 8 de la ley 820 de 2003
5. Señala la demandante que el demandado señor Jorge Enrique Gomez a incumplido LA CLAUSULA QUINTA, ya que este ha hecho mejoras al inmueble, toda vez que en la contestación a la solicitud de restitución del inmueble arrendado y no prórroga del contrato manifieste que le he hecho mejoras al inmueble que fueron absolutamente necesarias.
6. Que la parte demandada incumplió la CLAUSULA SEPTIMA, con respecto a la destinación del inmueble que según el contrato se destinó exclusivamente para vivienda, este viene siendo utilizado como oficina porque en ella tiene la oficina de su negocio mercantil la SERVITECA
7. Que el arrendatario ha incumplido voluntariamente las obligaciones que le imponen las mencionadas cláusulas tal como se desprende el contrato de arrendamiento suscrito en la Notaria Única de esta ciudad el 9 de enero de 2015, con vigencia a a partir del 01 de febrero de 2015
8. Que el canon de arrendamiento mensual asciende a Cuatrocientos Mil pesos (\$400. 000.oo),

III. PRETENSIONES

PRIMERO: Se decrete la Terminación Judicial del contrato de arrendamiento entre la señora **FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS** y el señor **JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ**, consignado en el documento suscrito ante la Notaria Única de este Circulo el 9 de enero de 2015, con vigencia de 60 meses es decir 5 años a partir del 1 de febrero de 2015, hasta el 1 de febrero de 2020, por incumplimiento a las obligaciones estipuladas en las CLAUSULAS SEGUNDA, TERCERA, QUINTA y SEPTIMA, del contrato antes descritos , referido al inmueble ubicado en el sector ubicado en el sector denominado SCHOOL HOUSE, con matrícula inmobiliaria No. 450-5016 y registro catastral (01-00-00-00-0030-0071-0-00-00-0009), que adquirió mediante escritura pública de compraventa número 651 de fecha 13 de octubre de 1982, ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés (Isla).

SEGUNDO: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término fijado por el Despacho, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento directamente por el Juzgado o a través de comisionado.

SEPTIMO: Que, se condene al demandado al pago de las costas procesales.



IV. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto adiado (09) de agosto de 2021, se admitió la demanda de la referencia, el demandado señor JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ, le otorgo poder al doctor GUSTAVO ALFRDO CASTILLO LEAL, quien compareció a este juzgado y se notificó personalmente el día 3 de septiembre de 2021, conforme al poder remitido al correo institucional de este juzgado. Se le remitió a su correo electrónico gcastilloabogado1@gmail.com, copia de la demanda constante de 28 folios para que conteste la demanda dentro de los 10 siguientes, tal como se consagra en el auto de fecha 09 de agosto de 2021.

El apoderado del demandado doctor GUSTAVO ALFREDO CASTILLO LEAL, contesto la demanda- Ver folios 40 al 114 C/P. En cuaderno separado se le corrió el debido traslado el día 27 de septiembre de 2022, fecha de desfijación el día 03 de octubre de 2023 a las seis de la tarde (06:00 p-m).

Mediante auto de fecha 31 de octubre de 2022, en Cuaderno separado se Resolvió Rechazaron de plano las excepciones Previas porque estas no fueron presentadas dentro del plazo previsto. Dentro del mismo auto se ordenó correr traslado a las excepciones de mérito.

El 14 de diciembre de 2022, se le corrió traslado a las Excepciones de Merito o Fondo propuestas por el apoderado del demandado doctor Gustavo Castillo quedando vencidas el día 11 de enero de 2023-

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 **FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS**, y el señor JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ, en su calidad de Arrendador y Arrendatario respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla,

- **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."*¹

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 los señores FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS y JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ, el nueve (09) de enero de 2015, el cual recae sobre una vivienda ubicado en el sector denominado SCHOOL HOUSE, con matrícula inmobiliaria No. 450-5016 y registro catastral (01-00-00-00-0030-0071-0-00-00-0009), dentro de los siguientes linderos y medidas: al Norte: Linda con predio de Ardonis Forbes (actualmente con predios de Orselina Rosalba Hodgson de Suarez, en extensión de 32.70 metros, al Sur: linda con predio de distribuidora Turconi y Ana de Gallardo, en extensión de 82.60 metros, al Este: linda con predio de Ligia Pallares de Pérez en extensión de 25.20 metros y al Oeste: linda con predio de que es o fue de Ana Corpus viuda de Gallardo, en extensión de 44.10 metros, también linda con vía pública. Tiene una extensión de 2.191 metros cuadrados

Escritura pública de compraventa número 651 de fecha 13 de octubre de 1982, ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés (Isla). La duración del contrato fue de 60 meses es decir 5 años a partir del 1 de febrero de 2015, hasta el 1 de febrero de 2020,

La causal invocada para la terminación del contrato es el incumplimiento a las obligaciones estipuladas en las CLAUSULAS SEGUNDA, TERCERA, QUINTA y SEPTIMA, del contrato antes descritos:

- CLAUSULA SEGUNDA, que el canon de arrendamiento mensual es la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), que el arrendatario pagará anticipadamente a la arrendadora, el arrendatario entregará a la arrendadora la suma de Veinte Millones de pesos para hacer mejoras y mensualmente se abobará \$300.000 al canon de arrendamiento.

¹ LOPEZ B. HERNÁN. Código General del Proceso, Parte Especial, Editorial Dupré editores, Segunda Edición 2018-pag 164.



El demandado incumplió con dicha cláusula toda vez que a la fecha de presentación de la demanda pese a la terminación del contrato el demandado continua descontándole la suma de \$400.000, consignándole como canon de arrendamiento la suma de \$400.000, debiéndole consignar la suma \$800.000, canon que según el demandado viene incrementándose desde el año 2016, descontando arbitrariamente dicha suma, no solo incumplió con el canon de arrendamiento sino que incumplió con lo acordado ya que no realizó las mejoras, negándose a entregar a la demandante la suma de \$20.000.000.oo

- CLAUSULA TERCERA, que el arrendamiento tendrá una duración de sesenta meses (60) equivalente a cinco (5) años contados a partir del 1 de febrero de 2015, el cual se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos, iguales a la inicial, dentro de los tres meses al vencimiento del periodo inicial. El 28 de octubre de 2019, mucho antes del vencimiento del contrato la demandante señora Fidelma Garnica solicitó la restitución del inmueble y así dar por terminado el contrato de arrendamiento. Se le notificó debidamente conforme al Art. 22 numeral 8 de la Ley 820 de 2003.

El demandado pretende continuar viviendo en el inmueble por 60 meses más haciendo caso omiso a la solicitud de restitución del inmueble ya que este contestó el 6 de noviembre de 2019 manifestando que su contrato de arrendamiento se encontraba renovado.

- CLAUSULA QUINTA que, en cuanto a las reparaciones, si los daños en el inmueble son ocasionados por el arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes serán cubiertos sus costos por el arrendatario, obligaciones previstas en los Art. 2029 y 2030 del Código Civil.

El demandado desde la suscripción del contrato ha incumplido con dicha cláusula ya que el mismo confiesa que le ha hecho mejoras al inmueble, no siendo estas autorizadas por la demandante señora Fidelma Garnica

- CLAUSULA SEPTIMA que, con respecto a la destinación, el arrendatario durante la vigencia del contrato destinará el inmueble única y exclusivamente para su vivienda, ni podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el arrendamiento.

No obstante, el arrendatario ha incumplido dicha cláusula ya que no solo lo ocupa para vivienda, sino que lo utiliza como oficina, ya que viene ocupando la oficina de su negocio SERVITECA, la que unió arbitrariamente, tumbando paredes de enceramiento del inmueble.

Vemos que dicho contrato de arriendo de VIVIENDA URBANA es un documento privado, el cual reúne las formalidades legales al determinarse el nombre del arrendador, del Arrendatario, clase de contrato, su destinación (Arriendo exclusivamente para vivienda), plazo pactado que fue de sesenta meses (60) cinco (5) años contados a partir del 1 de febrero de 2015, la fecha del contrato, precio del canon de arrendamiento, lugar de pago y la firma de las partes.

Este contrato no fue tachado de falso, advirtiendo que el susodicho Documento privado se presume auténtico al existir la certeza sobre su elaboración, sus firmas, sin que fuere redargüido de falso, según dispone el Art.244 del CGP.

Al no presentarse oposición alguna, deberá dársele estricta aplicación al artículo 384-3° del C.G.P, esto es acceder a la restitución del inmueble arrendado, para lo cual previamente se decretará la terminación del contrato de arrendamiento suscrito

De otro lado, concluye el juzgado conforme con el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C. G. P, esto es, que la parte demandada para ser oída la contestación de la demanda debería acreditar que canceló antes de la referida contestación de la demanda los cánones de arrendamiento que se causaron con posterioridad a la presentación de la demanda en el término de la ejecutoria del auto, y por el tiempo que duró el proceso con la consecuencia, que si no lo hiciera, dejaría de ser oída en el proceso y se tendría por no contestada la demanda y se proferiría el fallo que en derecho corresponda.



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

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: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre la señora FIDELMA FLORIDA GARNICA DE ARMAS y JORGE ENRIQUE GOMEZ GONZALEZ, sobre una vivienda, ubicado en el sector denominado SCHOOL HOUSE, con matrícula inmobiliaria No. 450-5016 y registro catastral (01-00-00-00-0030-0071-0-00-00-0009), en esta jurisdicción comprendido dentro de los siguientes linderos: AL NORTE: linda con predio de Ardonis Forbes, actualmente predio de Orselina Rosalba Hodgson de Suarez, en extensión de 32.70 metros, AL SUR, linda con predios de distribuidora Turconis y Ana de Gallardo, en extensión de 82.60 metros: AL ESTE, linda con predio de Ligia Pallares de Pérez, en extensión de 25.20 metros y AL OESTE , linda con predio de que es o fue de Ana Corpus viuda de Gallardo, en extensión de 44.10 metros, tiene una extensión superficial de 2.191 metros cuadrados , que adquirió mediante escritura pública de compraventa número 651 de fecha 13 de octubre de 1982, ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés (Isla,

SEGUNDO: Ordenar al demandado restituir el inmueble motivo de la presente acción favor de la arrendadora el bien inmueble ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, sector denominado SCHOOL HOUSE, con matrícula inmobiliaria No. 450-5016 y registro catastral (01-00-00-00-0030-0071-0-00-00-0009, comprendido dentro de los siguientes linderos: AL NORTE: linda con predio de Ardonis Forbes, actualmente predio de Orselina Rosalba Hodgson de Suarez, en extensión de 32.70 metros, AL SUR, linda con predios de distribuidora Turconis y Ana de Gallardo, en extensión de 82.60 metros: AL ESTE, linda con predio de Ligia Pallares de Pérez, en extensión de 25.20 metros y AL OESTE , linda con predio de que es o fue de Ana Corpus viuda de Gallardo, en extensión de 44.10 metros, tiene una extensión superficial de 2.191 metros cuadrados , que adquirió mediante escritura pública de compraventa número 651 de fecha 13 de octubre de 1982, ante la Notaría Única del Círculo de San Andrés (Isla,

A los (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia por incumplimiento a las obligaciones estipuladas en las CLAUSULAS SEGUNDA, TERCERA, QUINTA y SEPTIMA, del contrato de arrendamiento suscrito ante la Notaria única de esta ciudad el día 09 de enero de 2015, inmueble para uso de vivienda para el arrendatario y su familia. Si no lo hiciere 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 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

TERCERO: Condenar al demandado señor al pago correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados



CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria tásense. Art. 365 C.G.P

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

SEXTO: 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