



San Andrés, Isla, Nueve (09) de Julio de Dos Mil Veintiuno (2021).

Referencia	Proceso Verbal de restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	88001-4003-002-2021-000046-00
Demandante	JEM OPAL SMITH BENT
DEMANDADO:	MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES
Auto interlocutorio	

OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado de acuerdo con el libelo de demanda instaurada por **JEM OPAL SMITH BENT**, a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra **MIGUEL RODRIGUEZ REALES**, después de verificados los presupuestos procesales y la inexistencia de nulidades que invaliden lo actuado.

PROBLEMA JURIDICO

En el asunto que concierne 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 la señora **JEM OPAL SMITH BENT**, contra **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALEZ**, en su calidad de Arrendador y Arrendatarios respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda urbana, primer piso, situada en San Andrés, Islas sector denominado Francis, cuyos linderos y medidas son: Norte; linda con predios de JEM SMITH BENT, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4:20 mtrs) al SUR; linda con predios de herederos del señor ACASIO FORTH, en extensión de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mtrs) , por el este; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs) y por el OESTE ; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs), por incurrir en mora el Arrendatario en el pago de once (11) meses de los cánones de arrendamiento, causados desde el mes de abril a diciembre del año 2020 y los meses de enero y febrero de 2020,

HECHOS:

PRIMERO: Mediante contrato de arrendamiento de fecha 18 de junio de 2018 escrito celebrado entre la señora **JEM OPAL SMITH BENT** y el señor **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ PERE**, como arrendador y arrendatario. El demandante dio en arrendamiento un inmueble ubicado en el departamento Archipiélago de San Andrés, providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés) sector denominado Francis, cuyos linderos y medidas son: Norte; linda con predios de **JEM SMITH BENT**, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4:20 mtrs) al SUR; linda con predios de herederos del señor **ACASIO FORTH**, en extensión de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mtrs) , por el este; linda con predios de **JEM OPAL SMITH BENT**, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs) y por el OESTE ; linda con predios de **JEM OPAL SMITH BENT**, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs).

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar la suma de TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$370.000) pesos mensuales el canon de arrendamiento, pagaderos cada mes calendario anticipadamente, dentro de los 5 primeros días de cada mes. Suma que deberá ser cancelada personalmente a la arrendadora en su domicilio.

TERCERO: Como termino de duración del contrato se fijó un año, contados desde el 18 de junio de 2018 al 17 de junio de 2019.

CUARTO: La demandada incumplió su obligación de pagar a renta dentro de los términos convenidos, en efecto, el arrendatario adeuda los arriendos de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021.



QUINTO: En la actualidad el arrendatario adeuda al demandante la suma de CUATRO MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$4.070.000.00).

SEXTO: El demandado está en mora del pago de las rentas mensuales del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento.

PRETENSIONES

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento (Contrato de Arrendamiento) suscrito entre la señora **JEM OPAL SMITH BENT** y el señor **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES**, como arrendador y arrendatario respectivamente, por falta de pago en los cánones de arrendamiento adeudados desde, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, lo que suma el valor de CUATRO MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$4.070.000.00).

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración se ordene al demandado la desocupación y entrega del inmueble arrendado al demandante, ubicado en el departamento Archipiélago de San Andrés, providencia y Santa Catalina (Isla de San Andrés) sector denominado Francis, cuyos linderos y medidas son: Norte; linda con predios de **JEM SMITH BENT**, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4:20 mtrs) al SUR; linda con predios de herederos del señor **ACASIO FORTH**, en extensión de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mtrs), por el este; linda con predios de **JEM OPAL SMITH BENT**, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs) y por el OESTE; linda con predios de **JEM OPAL SMITH BENT**, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs).

TERCERO: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Que se condene en costas al demandado.

TRAMITE DE LA DEMANDA

Mediante auto adiado (08) de abril de 2021 fue admitida la demanda, notificada a la parte actora por estado No.023 el día 21 de abril de 2021, se notificó al demandado señor **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES** el día 28 de abril de 2021 por correo certificado 472 conforme certificado vista a folio 18 del paginario.

EL señor **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES** no contestó la demanda no propuso excepción alguna.

CONSIDERACIONES

La finalidad del proceso de restitución de inmueble arrendado según "HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en su libro CGP, (Parte Especial), manifiesta que, 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."¹

Ahora el Art.384 Nral 3° 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 primer piso casa de habitación situada en San Andrés, Islas sector denominado Francis, cuyos linderos y medidas son: Norte; linda con predios de JEM SMITH BENT, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4:20 mtrs) al SUR; linda con predios de herederos del señor ACASIO FORTH, en extensión de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mtrs), por el este; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs) y por el OESTE; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs).

¹ LOPEZ B. Hernán. Código General del Proceso, Parte especial.



Se observa que en el libelo de demanda se invocó como única causal de terminación del contrato de arrendamiento fue la mora en que incurrió la parte demandada al no cancelar los meses adeudados, desde, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, lo que suma el valor de CUATRO MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$4.070. 000.00), hasta la fecha de presentación de la demanda,

En síntesis, a la fecha de presentación de la demanda de restitución de inmueble arrendado el demandado se encontraba en mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados desde, desde, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, por la cual la demanda se fundamenta en la falta de pago. Observa el Despacho que a la fecha de presentación de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado el demandado se encontraba en Mora en más de 11 meses de canon de arrendamiento, observando que dichos cánones no fueron cancelados, al no ser aportar los recibos correspondientes. El demandado tampoco consigno 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 podrán ser oídos.

En el asunto que ocupa nuestra atención, siendo el no pago causal de terminación del contrato, siendo un hecho negativo que no requiere demostración para quien haga tal aseveración, pues, además de negativo tiene carácter de indefinido. Analizado lo anterior debemos concluir que es menester darle aplicación a lo dispuesto en el nal 3º del Art.384 del CGP. Esto es: "Ausencia de oposición a la demanda.

Examinado el expediente y aportado al libelo de demanda, el contrato de arriendo de vivienda urbana suscrito entre, los señores JEM OPAL SMITH BENT y MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES, situada en San Andrés, Islas sector con fecha de iniciación del contrato el día 18 de junio de 2018 y fecha de terminación el día 17 de junio de 2019, a través del cual se pactó el precio mensual o canon de arrendamiento la suma de TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/TE (\$370.000), constituye para el actor el único elemento probatorio en documento privado, contenido en el Contrato de Subarriendo de vivienda Urbana, documento autentico, aportado en original. El documento privado, según el artículo 251 del código civil, es aquel documento que carece de los elementos o connotaciones de un documento público, es decir, que no ha sido elaborado por o con la participación un funcionario público competente. Al no presentarse oposición alguna, deberá dársele estricta aplicación al artículo 384 del C.G.P, accediendo a las pretensiones de la demanda decretándose la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la restitución y lanzamiento del arrendatario quien incumplió lo pactado, así como el pago de los cánones de arrendamientos adeudados desde abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, lo que suma de CUATRO MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$4.070. 000.00), hasta la fecha de presentación de la demanda y se condenará a la parte demandada en costas.

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,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Decrétese la **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales, al no haber efectuado el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021 hasta la fecha de presentación de la demanda, es decir más de once (11) de canon de arrendamiento, en contravención a lo estipulado expresamente por las partes en la cláusula cuarte (4ª) del contrato de arrendamiento

SEGUNDO: Decretar a favor del arrendador la restitución del bien inmueble primer piso casa de habitación ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y santa Catalina (Isla de San Andrés) sector Francis, cuyos linderos y medidas son: Norte;



linda con predios de JEM SMITH BENT, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4:20 mtrs) al SUR; linda con predios de herederos del señor ACASIO FORTH, en extensión de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80 mtrs) , por el este; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs) y por el OESTE ; linda con predios de JEM OPAL SMITH BENT, en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12:60 mtrs).

TERCERO: Que se condene al demandado al señor MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ REALES, al pago de las sumas de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento de los adeudados desde abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, lo que suma el valor de CUATRO MILLONES SETENTA MIL PESOS (\$4.070. 000.00), hasta la fecha de presentación de la demanda, así como el pago 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: 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. Por secretaria librar el despacho comisorio con los insertos pertinentes.

SEXTO: Por Secretaría, **LÍBRENSE** el oficio y el despacho comisorio 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

yacenia

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA**

En San Andrés Isla a los 15
días del mes Julio (2021) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 042


La Secretaria