



San Andrés, Isla, catorce (14) de Octubre de Dos Mil Veintiuno (2021).

Referencia	Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	880014003002202000013600
Demandante	Yackeline Cabeza Gordillo
Demandados:	Juan Bautista Quintana y Victoria Eugenia Acosta León

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por la señora **YACKELINE CABEZA GORDILLO**, a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra los señores **JUAN BAUTISTA QUINTANA y VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**; 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 **YACKELINE CABEZA GORDILLO** en su calidad de arrendadora, y los señores **DARIO DE JESUS MUÑOZ CHARRIS** como arrendatario y la señora **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, como deudora solidaria, se celebró contrato de arrendamiento el 25 de julio de 2019, de una vivienda ubicada en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en la Avenida Cundinamarca No. 4-130, Apartamento primer piso, la cual consta de Dos (2) habitaciones, Sala, Cocina y Baño.
2. Manifiesta la accionante que el arrendamiento en mención se protocolizó a través de un documento privado cuya copia se anexó al expediente.
3. Indica la demandante que el término de duración del contrato se pactó a un año, contados desde el 1 de agosto de 2019 al 31 de julio de 2020.
4. Señala la demandante que mediante documento privado suscrito el cinco (05) de noviembre de 2019, el contrato de arrendamiento le fue cedido al señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA CABARCAS**, aquí demandado, quien asumió entonces las obligaciones propias del referido contrato.
5. Que las partes convinieron en fijar el canon de arrendamiento, por la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000)** pesos mensuales, pagaderos de manera anticipada los 5 primeros días de cada mes.
6. Manifiesta la demandante, que no obstante la claridad de lo acordado en relación a la oportunidad en el pago del canon de arrendamiento, la parte demandada ha incumplido de manera reiterada y sistemática su obligación, y a la fecha, adeuda la suma **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 17.600.000)** por concepto de Once (11) meses de renta, a partir del mes de noviembre de 2019 hasta la fecha de presentación de esta demanda.
7. Indica la demandante que, ante el claro e irrefutable incumplimiento de la parte demandada en relación con la oportunidad en el pago del canon de arrendamiento, se ha configurado el incumplimiento de una de las obligaciones contractuales por aquel contraída, cual es, el pago de los cánones de arrendamiento, lo que constituye causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento y solicitar su restitución.



8. Que en la cláusula once (11) del citado contrato, las partes pactaron como cláusula penal ante el incumplimiento de las obligaciones por una de las partes, la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento.
9. Manifiesta la demandante que la señora **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, aquí también demandada, se constituyó en deudora solidaria de las obligaciones que a través del contrato de arrendamiento adquirió el arrendatario, estando en consecuencia llamada a responder por el incumplimiento de aquella.

III. PRETENSIONES

PRIMERO: Se decrete la Terminación Judicial del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **YACKELINE CABEZA GORDILLO** y el señor **DARIO DE JESUS MUÑOZ CHARRIS**, el cual fue posteriormente cedido al señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA CABARCAS**, en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de este último.

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 de Black Dog C – 9 No. 6 - 52, primer piso, Apartamento 1, el cual consta de Dos (2) habitaciones, Sala, Cocina y Baño.

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.

CUARTO: Que se condene al demandado señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA CABARCAS** en su calidad de arrendatario, en solidaridad con la señora **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, en su condición de deudora solidaria, al pago de la suma de **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000)** por concepto de once (11) meses de renta, a partir del mes de noviembre de 2019, hasta la fecha de presentación de la demanda, más lo que se llegasen a causar durante el trámite del presente proceso y/o hasta que efectúe la entrega real y material del inmueble al arrendador.

QUINTO: Que, no se escuche a la parte demandada durante el traslado del proceso mientras no consigne el valor de los cánones que se adeudan o llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el inmueble.

SEXTO: Que, se condene a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada por las partes, en cuantía de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

SEPTIMO: Que, se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

IV. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto adiado (14) de septiembre de 2020, se admitió la demanda de la referencia, la parte demandante envió comunicatorios de notificación personal a los demandados, los cuales fueron recibidos así: por parte del señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA** el día tres (03) de febrero de 2021, ver folio 29 del C/pal, y por parte de la señora **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, el día 20 de febrero de 2021 ver folio 34 del C/pal.

Vencido los cinco (05) días siguiente a la fecha de su entrega en el lugar de destino, la parte actora procedió a remitir los avisos de notificación personal a los demandados, recibiendo los avisos los demandados señores **JUAN BAUTISTA QUINTANA** y **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, los días veintitrés (23) de septiembre de 2021, ver folio 38 y 41 del C/pal, dentro del término del traslado de la demanda los demandados guardaron silencio.



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

Concierno 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 **YACKELINE CABEZA GORDILLO**, contra los señores **JUAN BAUTISTA QUINTANA** y **VICTORIA EUGENIA ACOSTA LEÓN**, en su calidad de Arrendador y Arrendatarios respectivamente sobre un inmueble destinado para vivienda ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, Avenida Cundinamarca, No. 4-130, Apartamento primer piso, la cual consta de Dos (2) habitaciones, Sala, Cocina y Baño, 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."*¹

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



De otra parte, el Artículo 384 numeral 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 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 YACKELINE CABEZA GORDILLO y DARIO DE JESUS MUÑOZ CHARRIS, el veinticinco (25) de julio de 2019, el cual recae sobre una vivienda ubicada en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, Avenida Cundinamarca, No. 4-130, Apartamento primer piso; en el cual figura como deudora solidaria la señora Victoria Eugenia Acosta León. La duración del contrato se pactó por el término de un año, contado del 01 de agosto de 2019, hasta el 31 de julio de 2020, el canon pactado fue de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/TE (\$1.600.000).

Posteriormente, el cinco (05) de noviembre de 2019 el señor DARIO DE JESUS MUÑOZ CHARRIS cedió ese mismo contrato, al señor JUAN BAUTISTA QUINTANA CABARCAS, el cual fue protocolizado a través de documento privado, el cual contó con la aceptación de la arrendataria, el cesionario pasó hacer el arrendatario, asumiendo de manera personal e individual las mismas obligaciones que recaían sobre el cedente, además se estipuló que el cedente no podía ser llamado en garantía ni como deudor solidario por ningún motivo.

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 y diciembre de 2019, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, que asciende a la suma de DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000.00), 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 al señor JUAN BAUTISTA QUINTANA, 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. Vale la pena advertir que no se extenderá la condena a la señora Victoria Eugenia Acosta León, como quiera que de las documentales aportadas se advierte que la misma no forma parte de la relación contractual que emergió de la cesión del contrato, nótese que la demandante y arrendadora, consintió la cesión, y en dicho documento quedó establecido:

"Parágrafo: suscrito el presente contrato, el cesionario asume personal e individualmente todas y cada una de las obligaciones como arrendatario sin excepción alguna y sin que el Cedente pueda ser llamado en garantía o como deudor solidario por ningún motivo". (ver folio 16 del Exp)

De lo anterior emerge que se exoneró al arrendatario inicial señor DARIO MUÑOZ CHARRIS, de ser llamado a responder ante cualquier incumplimiento y que respecto a la deudora solidaria esta lo era solo frente al contrato inicial, por tal motivo no se emitirá condena respecto a la misma como ya se indicó.

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



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 **YACKELINE CABEZA GORDILLO** y el señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA**, sobre una vivienda ubicada en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, Avenida Cundinamarca, No. 4-130, Apartamento primer piso; por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

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, No. 4-130, Apartamento primer piso; dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; 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 **JUAN BAUTISTA QUINTANA CABARCAS**, al pago de la suma de **DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$17.600.000.00)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados de noviembre y diciembre de 2019, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre de 2020.

PARAGRAFO: Hágase efectiva la cláusula Undécima del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, en el sentido de que el señor **JUAN BAUTISTA QUINTANA**, pague la suma de Dos (2) salarios mínimos legales vigentes a la fecha de incumplimiento.

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

QUINTO: Fijense 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.

Katia Llamas De la Cruz
KATIA LLAMAS DE LA CRUZ
JUEZA

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA**

En San Andrés Isla a los 20
días del mes Oct. (2021) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 73

[Firma]
La Secretaria