



San Andrés, Isla, Catorce (14) de febrero de Dos Mil Veintidós (2022).

Referencia	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado	88001400300220190033400
Demandante	Portofino Gas Company S.A.S.
Demandados:	Jairo Piedrahita Lacayo.
Sentencia	

## I. ASUNTO

Pasa a dictarse sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado promovido por PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S. a través de apoderado judicial debidamente constituido, contra JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, después de verificados los presupuestos procesales y la inexistencia de nulidades que invaliden lo actuado.

## II. ANCEDENTES

### 2.1. HECHOS

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

2.1.1.- Relató la parte actora que PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S., en calidad de arrendador, existe un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para establecimiento de comercio, con JAIRO PIEDRAHIRA LACAYO.

2.1.2.- Manifiesta el actor que el pago de los cánones de arrendamiento es la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.850.000).

2.1.3.- Indica la parte actora, que el pago del canon de arrendamiento se debería efectuar los primeros cinco (05) días de cada mes, sobre el local comercial ubicado en San Andrés, Isla, sector Francis, con dirección Cr. 6ta No. 3 – 23 Esquina Colón, de esta ciudad, el cual se encuentra actualmente ocupado por la parte arrendataria.

2.1.4.- Manifiesta el extremo activo que el demandado incumplió los termino del contrato, en lo que respecta al pago del canon mensual estipulado, adeudando a la fecha de presentación de la demanda, los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2019.

2.1.5.- Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento antes descrito, y, en consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble a su favor.

## III. PRETENSIONES

3.1.- Se declare la Terminado el contrato de arrendamiento del bien inmueble, descrito en el hecho primero de esta demanda, celebrado entre la Sociedad PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S., y el señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, por la causa mora en el pago.

3.2.- Solicita condenar al demandado JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, a restituir a favor de la parte demandante PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S., el bien inmueble arrendado descrito detalladamente en el hecho primero de la demanda.

3.3.- Solicita proferir sentencia ordenando la restitución, en el evento que el demandado no se oponga en el término de traslado de la demanda.

3.4.- Asimismo, solicita que de no efectuarse la entrega del inmueble dentro del término fijado, se proceda a la práctica de la diligencia de lanzamiento, directamente por este juzgado o a través de comisionado.

3.5.- Indica abstenerse a ser oído la parte demandada en el proceso, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Despacho en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones causados que se encuentran insolutos y los que se causen durante el proceso.



3.6.- Solicita el demandante se condene al demandado al pago de las costas procesales.

#### **IV. PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE**

Al expediente, se allegaron las siguientes:

##### **4.1.- DEMANDANTE:**

4.1.1. Declaración con fines extraproceso.

4.1.2. Copia de la escritura pública No. 471.

4.1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal o de Inscripción de Documentos.

#### **V. TRAMITE DE LA DEMANDA**

Mediante auto adiado (05) de diciembre de Dos Mil Diecinueve (2019), se admitió la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado promovida por PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S. contra JAIRO PIEDRAHITA LACAYO.

Por su parte, el demandado contestó la demanda el día veinte (20) de febrero de Dos Mil Veinte (2020), proponiendo excepciones previas y de fondo.

Mediante auto de fecha siete (07) de julio de Dos Mil Veinte (2020), se corrió traslado de las excepciones de las excepciones de mérito o de fondo y por lista de las excepciones previas, presentada por el apoderado de la parte demandada.

#### **VI. CONTESTACION DE LA DEMANDA**

Dentro del término del traslado, el señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, a través de apoderado judicial contestó la demanda, y propuso excepciones de mérito o fondo.

En escrito separado el apoderado judicial del demandado presento escrito de excepciones previas.

#### **VII. PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDADA**

Al expediente, se allegaron las siguientes:

7.1. Copia comprobante de consignación por la suma de Dieciséis Millones Seiscientos Cincuenta Mil Pesos (16.650.000), por concepto del valor de los supuesto cánones de arrendamientos adeudados, desde junio de 2019 hasta el mes de febrero de 2020.

7.2. Copia del comprobante de la consulta generada de depósito judicial donde figura la consignación.

7.3. Copia de la factura de gastos de la construcción del local comercial.

7.4. Copia de la factura de pago de honorarios del arquitecto.

7.5. Imágenes fotografías del antes y después del local construido por el demandado.

7.6. Certificado laboral del señor Jairo Piedrahita Lacayo.

#### **VIII. CONSIDERACIONES**

##### **8.1. 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 objeto de restitución, de conformidad con el numeral 7° 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 6° del Artículo 26 del C.G.P. en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1° del Artículo 17 *ibidem*.



## 8.2. 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 sociedad PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S., contra el señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, en su calidad de Arrendador y Arrendatarios respectivamente sobre un inmueble destinado para Establecimiento de Comercio, ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, en el sector denominado Francis, con dirección Cr. 6ta. No. 3 – 23 Esquina Avenida Colon, por incurrir en mora el Arrendatario en el pago, causados desde el mes de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2019.

## 8.3. 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 expedición 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".*



#### 8.4. CASO CONCRETO

En el asunto *sub examine*, se encuentra acreditado con las declaración extra procesal del señor HERNÁN DAVID GÓMEZ RESTREPO, a llagada como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento fundado de las pretensiones, que entre la sociedad PORTOFINO GAS COMPANY S.A.S. y JAIRO PIEDRAHITA LACAYO se celebró un contrato de arrendamiento del establecimiento comercial, en virtud del cual, el arrendador se comprometió a proporcionarle al arrendatario el uso y goce de un inmueble ubicado en el sector Francis, con dirección No. Cr. 6ta No. 3 – 23 Esquina Colón, de esta Ciudad, y éste a pagarle a aquel la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.850.000) por concepto de canon de arrendamiento mensuales.

En escrito de reforma de la demanda, la parte accionante aporta certificado de existencia y representación legal o de inscripción de documento de la sociedad Portofino Gas Company S.A.S., visto a folio (53 a 56) del cuaderno principal, prueba que se tendrá en cuenta.

Manifiesta la parte actora que el arrendatario, señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO incurrió en mora en el pago de los cañones adeudados a la fecha de presentación de la demanda que dio inicio al proceso *sub examine*, los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2019, razón por la cual, le ha solicitado la entrega del inmueble.

Discurrido lo anterior, hay que señalar que por mandato del inciso 3 numeral 4º 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, en escrito de contestación de la demanda se anexó constancia de consignación por valor de DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$16.650.000) por concepto de nueve (09) meses, correspondientes a junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, y los meses de enero y febrero de 2020, cánones de arrendamiento con posterioridad a la presentación de la demanda, más el mes de marzo de 2020 por un valor de UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.850.000), para ser oído durante el proceso, valores que serán descontados al momento de la sentencia.

En consecuencia, ante la falta de consignación de los cánones de arrendamiento por el extremo pasivo en los términos indicados en procedencia, el Despacho procederá a proferir sentencia de restitución en contra del señor Jairo Piedrahita Lacayo, declarando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad Portofino Gas Company S.A.S. en calidad de arrendador y el señor Jairo Piedrahita Lacayo en calidad de arrendatario, por incumplimiento de este último en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia, se condenará al arrendatario a restituir a su arrendador el inmueble objeto de arrendamiento. Para ello, al amparo de lo preceptuado 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, para que practique la diligencia de entrega del bien raíz 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.

Asimismo, se condenará al demandado, señor Jairo Piedrahita Lacayo al pago de los cánones de arrendamiento adeudados al demandante, correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2020, de enero a diciembre de 2021, y de enero a febrero de 2022, por valor total de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$42.550.000).

Corolario de lo anterior, el Despacho condenará en costa al señor Jairo Piedrahita Lacayo en calidad de demandado vencido y como consecuencia de ello, atendiendo lo preceptuado en los Artículos 2, 3 y 5 numeral 1º, 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



a cargo de la parte demandada, el equivalente al 5% de las pretensiones de la demanda atendiendo la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado judicial que la representado 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 Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Decrétese la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, celebrado entre las partes en razón al incumplimiento de las obligaciones contractuales, al no haber efectuado los pagos de los cánones de arrendamiento desde junio a octubre de 2019, hasta la fecha de presentación de la demanda, así como el valor de los cánones de arrendamiento que se causen desde la orden de restitución y hasta cuando se haga la entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO:** Decretar a favor del arrendador la restitución del bien inmueble Departamento Archipiélago de San Andrés, Isla, sector ubicado en el denominado Francis, con dirección Cr. 6ta. No. 3 – 23 Esquina Avenida Colon, de esta ciudad.

**TERCERO:** Que se condene al demandado señor JAIRO PIEDRAHITA LACAYO, al pago de la suma de dinero correspondiente a los cánones de arrendamiento de los adeudados desde de abril a diciembre de 2019, los meses de enero a diciembre de 2020, los meses de enero a diciembre de 2021, y los meses de enero, febrero de 2022, que asciende a la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$42.550.000), así como los pagos de las sumas de dinero que se llegaren a causar hacía el futuro mientras permanezca en el inmueble.

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

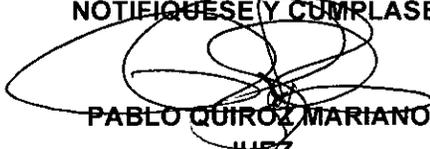
**QUINTO:** Fijense como agencias en derecho a cargo de la parte demandad el 5% de las pretensiones de la demanda.

**SEXTO:** 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.

**SEPTIMO:** 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**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL  
SAN ANDRÉS ISLA**

En San Andrés Isla a los 16  
días del mes Feb. (2022) notificando el  
auto anterior (por anotación en Estado No. 13)

  
La Secretaria