



San Andrés, Isla, Veinticinco (25) de Enero de Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: SALMEN ASSAD WAZIR ABADIJA
DEMANDADO: JOSE ANTONIO JAMES SAEZ
RADICADO: 88001-4003-003-2022-00085-00
SENTENCIA No: 00003 - 2023

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** incoado por el señor **SALMEN ASSAD WAZIR ABADIJA** a través de apoderado especial Doctor **ANGELO LEVER SJOGREEN** contra **JOSE ANTONIO JAMES SAEZ**, con fundamento con lo establecido en el numeral 3º del Artículo 384 del C. G. del P..

II. ANTECEDENTES

La parte demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda verbal de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, solicitando que mediante sentencia judicial se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento suscrito entre **SALMEN ASSAD WAZIR ABADIJA** y **JOSE ANTONIO JAMES SAEZ**, consecuentemente se ordene la restitución del inmueble arrendado (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, Apartamento 102 del Edificio Paraíso, Carrera 16 No.03-229, Barrio Sarie Bay.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandado se desde la fecha de inicio del contrato-14 de diciembre de 1018 y noviembre de 2020, adeuda la suma de veinticuatro (24) millones de pesos, por pago irregular o mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, así como la suma de \$6´982.534 en servicio público por cuenta de la empresa VEOLIA.

Que, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, durante la ejecución del contrato, se declare la terminación del contrato verbal de arrendamiento, el cual fue pactado entre el señor **SALMEN ASSAD WAZIR ABADIJA** y **JOSE ANTONIO JAMES SAEZ**.

Que se ordene al demandado la restitución del inmueble arrendado (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, Apartamento 102 del Edificio Paraíso, Carrera 16 No.03-229, Barrio Sarie Bay.

Que en el evento en que el demandado no realice la restitución del inmueble en el plazo determinado por la señora Jueza al interior de este proceso, se proceda a ordenar el lanzamiento ante las autoridades competentes para efectos de recuperar la tenencia del bien inmueble por parte de mi poderdante.

Al libelo introductor se anexo como prueba:

- * 2 Declaraciones Extra procesos
- * poder para actuar otorgado por el demandante

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha Veinticinco (25) de Abril de 2022, se resolvió Inadmitir la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, por no reunir los requisitos formales y se concedió 5 días para subsanar. (Fl.6 Cdn. Ppal. electrónico).



El día 15 de Junio del año 2022, se admitió la demanda, luego de haber sido subsanada. (Fl.12 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 15 de Julio del año 2022 se envió, por parte del apoderado, la notificación personal al demandado, enviada por correo certificado 472 a la dirección de notificación presentada en la demanda, en el cual se le aportó la demanda con sus anexos y el auto admisorio, (Fl.14 Cdno. Ppal. electrónico).

El día 26 de Julio del año 2022 el demandado recibió la notificación. (Fl.16 Cdno. Ppal. electrónico)

Dentro de la oportunidad legal no se contestó la demanda, habida cuenta de la notificación.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el numeral 3º del Artículo 384 C. G. del P., se procederá a dictar sentencia de restitución, toda vez que revisado el plenario no ha habido oposición en este asunto; sin que haya lugar a decreto oficioso de pruebas.

Así las cosas y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a pronunciarse de fondo, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El arrendamiento como contrato nominal ha sido entendido como aquél 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. Aquella parte se llama arrendador y ésta arrendatario.

Las partes deben cumplir, además de los requisitos para la celebración de todo contrato, establecidos en el Artículo 1502 del C.C., los propios de esta clase de negocio jurídico, esto es, determinar el objeto dado en arriendo y el precio por el tiempo del uso y goce del mismo. 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 (art. 1982 num.2 del C.C.); mientras que el arrendatario tiene el deber de pagar el canon o renta en la época acordada. –

Con respecto a las características que nos interesan para el caso sometido a decisión, tenemos que es un contrato consensual, es decir que se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

Sobre los extremos cosa y precio debe girar la declaración de convenirse en el uso y goce.

En el caso sub examine, de las Declaraciones extraprocesales aportadas con el libelo introductor (en el cuaderno principal enumeración 4, Fls.10, 11, 12 y 13 del expediente electrónico.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre el demandante, en calidad de arrendador y el demandado, en condición de arrendatario.

Ahora bien, en aras de discusión, observa el Despacho que dentro del plenario la parte demandada no contestó la demanda, no haciendo uso de su derecho de contradicción.



Así las cosas, el Despacho no cuenta con otros elementos de juicio que permitan desvirtuar el citado negocio jurídico, siguiendo lo rituado en el numeral 3º, del Artículo 384 del C. G. del P., se accederá a las pretensiones de la parte demandante. Por lo cual, se decretará la terminación del contrato por pago inoportuno o mora en el pago de las mensualidades, se ordenará comisionar a la Gobernación Departamental para que en sus Funciones de Alcaldía realice la diligencia de entrega y condenará en costas a la parte vencida.

En consecuencia, al tenor del Artículo 2005 del C.C. el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, debiéndola restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario. Finalmente se condenará en costas a la parte demandada para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$107.500.00).

En mérito de lo anteriormente expuesto,

El Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, Isla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **SALMEN ASSAD WAZIR ABADIJA** en calidad de arrendador y **JOSE ANTONIO JAMES SAEZ** en calidad de arrendatario, ya que éste último, desde la fecha de inicio del contrato-14 de diciembre de 2018 y noviembre de 2020, adeuda la suma de veinticuatro (24) millones de pesos por pago irregular o mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, así como la suma de \$6'982.534 en servicio público por cuenta de la empresa VEOLIA.

SEGUNDO: Ordénesele al señor **JOSE ANTONIO JAMES SAEZ**, la restitución de un inmueble arrendado, (Apartamento), ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, Apartamento 102 del Edificio Paraíso, Carrera 16 No.03-229, Barrio Sarie Bay.

Parágrafo: Comisionese a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina con funciones de alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3º del Art. 38 del C. G. del P..

TERCERO: Condénese al demandado al pago de veinticuatro (24) millones de pesos, por concepto de pago irregular o mora en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, así como la suma de \$6'982.534 para el pago del servicio público por cuenta de la empresa VEOLIA; así como los intereses moratorios causados hasta la fecha en que se efectuó el pago total de la obligación.

CUARTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$107.500.00).

QUINTO: Hágase las anotaciones en las plataformas virtuales correspondientes y en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

//CCGuisiati/

Firmado Por:
Ingrid Sofia Olmos Munroe
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
San Andres - San Andres

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **890fbc1817bccb6887fa6c8578cbec45f10d24e7d8021260ce849168dc95f41**

Documento generado en 25/01/2023 01:23:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>