



San Andrés, Isla, Doce (12) de Febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

RADICADO: 88001-4003-003-2021-00293-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: NIXON ROBERT GORDON BROWN
DEMANDADO: MARITZA ESTHER GOMEZ
SENTENCIA No. 00018/2024

I. OBJETO A DECIDIR

En el presente asunto, se observa que, mediante auto del 29 de agosto de 2023, se fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. el día 13 de febrero de 2024 a las 09:00 am, que en ese mismo auto se decretaron pruebas a las partes y también de oficio. Lo anterior, se realizó en virtud de que la demandada alegó la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, y la no existencia de contrato, entre otras, excepciones; no obstante lo anterior, evidencia el despacho que se contradice en su dicho, por cuanto revisada la demanda y sus anexos, así como la contestación de la demanda y sus anexos, se vislumbran serias inconsistencias; es decir, la demandada alega no reconocer al señor Nixon Gordon Brown como arrendador; sin embargo, evidencia la suscrita que de las pruebas aportadas por ambas partes, se demuestra el pago de los cánones de arrendamiento al demandante, donde claramente se le está reconociendo la calidad de arrendador, situación esta, que desvirtúa lo dicho por el extremo pasivo del presente asunto, por cuanto su presunto no reconocimiento de la calidad de arrendador en cabeza del accionante es formal, es decir, que sólo lo afirma en unos apartes de la contestación de la demanda y en otros, así como en prueba documental aportada, le reconoce tal calidad.

Ahora bien, sería del caso llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., de no ser porque realizado el control de legalidad de que trata el numeral 8° del artículo 372 del C.G.P., evidencia la suscrita que, en el presente asunto, deberá declararse la nulidad del auto No. 306 del 29 de agosto de 2023, de conformidad con la jurisprudencia pacífica de la H. Corte Suprema de Justicia¹, - los autos ilegales no atan al juez-, debido a que si bien la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, acreditó ponerse al día en los pagos de los cánones de arrendamiento, para enero del año 2022, a efectos de realizar la contestación de la demanda, donde además propuso las excepciones de mérito arriba descritas;-reconociendo una vez más la calidad de arrendador del señor Nixon Gordon Brown- no es menos cierto que a la fecha, la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por cuanto omitió dar cumplimiento a lo ordenado en el inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es, *“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 de depósito respectivo (...)”*. (Subrayado fuera de texto).

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 15 de julio de 2009, radicado No. 00206-01.



Así las cosas, la consecuencia del no cumplimiento a lo ordenado en la norma citada, da lugar a que la demandada MARITZA ESTHER GOMEZ, deje ser oída dentro de este proceso, por lo que,

Procede el Despacho a proferir **SENTENCIA** dentro del presente proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO incoado por el señor **NIXON ROBERT GORDON BROWN** contra la señora **MARITZA ESTHER GOMEZ**, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.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 de arrendamiento suscrito por las partes antes mencionadas, consecuentemente se ordene la restitución de un inmueble arrendado (vivienda urbana), ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "JOHN WELL" (Avenida Juan XXIII, C 9 No.8-100, matrícula inmobiliaria No.450-15657, cuyos linderos y medidas son: NORTE: linda con predio que es o fue de propiedad de Maritza Blanco y Fanor Zambrano, en extensión de 34:00 mtrs; SUR: linda con predio del señor Wilfrido Villamizar, y un camino comunal de un (1) metro de ancho; en extensión de 33:00 mtrs; ESTE: linda con predio de Rodolfo Soto, en extensión de 11:00 mtrs; y por el OESTE: linda con la Avenida Juan XXIII, en extensión de 11:00 mtrs.

Así mismo, solicita que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del aquí demandante.

Que se condene a la parte demandada al pago de las sumas adeudadas por cánones de arrendamiento, servicios de energía eléctrica, agua o acueducto y alcantarillado, así como cualquier otro servicio público con que cuente el inmueble.

Como sustento fáctico de sus pretensiones, manifestó que el demandante NIXON GORDON BROWN, como arrendador celebró contrato verbal de arrendamiento en el año 2013 con la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, sobre un inmueble arrendado (vivienda urbana), ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "JOHN WELL" (Avenida Juan XXIII, C 9 No.8-100, matrícula inmobiliaria No.450-15657, cuyos linderos y medidas son: NORTE: linda con predio que es o fue de propiedad de Maritza Blanco y Fanor Zambrano, en extensión de 34:00 mtrs; SUR: linda con predio del señor Wilfrido Villamizar, y un camino comunal de un (1) metro de ancho; en extensión de 33:00 mtrs; ESTE: linda con predio de Rodolfo Soto, en extensión de 11:00 mtrs; y por el OESTE: linda con la Avenida Juan XXIII, en extensión de 11:00 mtrs.; prorrogándose automáticamente hasta la fecha. Durante la ejecución del contrato verbal de arrendamiento el canon del mismo fue aumentado anualmente y llegando para el año 2020 a la suma de \$500.000.00, mensuales. La demandada ha incumplido con sus obligaciones en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento.



Que debido al incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria MARITZA ESTHER GOMEZ, al cancelar inoportunamente o incurrir en mora en los cánones de arrendamiento, el demandante decidió no prorrogar el contrato.

A libelo introductor se anexo como prueba Tres Declaraciones Extraprocesales. (visibles Archivo No. 4 Cdno. Electrónico Ppal. Páginas de la 8 a la 13).

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 19 de Noviembre de 2021, se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado. (Fl.10 Cdno. Ppal.).

El día 31 de enero del año 2022 la parte demandada a través de apoderado judicial, doctora JOAN NEOMAY WILLIAMS ESCALONA, contesta la demanda, donde además propuso excepciones de merito. (Fls.13 Cdno. Ppal.).

Mediante auto de fecha 29 de Agosto del año 2023, se fija fecha para audiencia de que trata el Art. 392 del C.G.P.

De acuerdo a lo anterior, y de conformidad con el inciso 2º del numeral 4º, del Artículo 384 C.G.P., se procederá a dictar sentencia de restitución, por cuanto se vislumbra en el plenario que la demandada, contestó la demanda, propuso como excepciones de mérito "*Falta de Legitimación en la causa por pasiva y activa, Excepción de Inexistencia de la Obligación, Inexistencia del Contrato, Cobro de lo No Debido, Temeridad y Mala Fe*".

Además de ello, se evidencia que la demandada aportó consignaciones de los últimos tres (3) periodos a favor del demandante en el Banco Agrario, al momento de la contestación de la demanda, es decir, 31 de enero de 2022; sin embargo, no se evidencia que la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, haya consignado oportunamente a ordenes de este despacho judicial los cánones causados durante el proceso. (Inciso 3º Num. 4º del artículo 384 del C.G.P.), pues revisado el Portal Web Transaccional del Banco Agrario, no se evidencian títulos judiciales a favor de este proceso, ni con el numero de radicado del proceso, ni con los números de identificación de las partes.

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

IV. 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 reputa 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 prueba de las declaraciones extraprocesales de fecha 29 de Octubre del 2021. (Fl.7, 8 y 9 Cdo. Ppal.), se advierte claramente la existencia de la relación contractual entre el demandante, en calidad de arrendador y la demandada, en condición de arrendataria.

Ahora bien, observa el Despacho que dentro del plenario la parte demandada contestó la demanda oponiéndose a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante, y negando unos y aceptando parcialmente otros hechos de la demanda, propuso además excepciones de mérito "*Falta de Legitimación en la causa por pasiva y activa, Excepción de Inexistencia de la Obligación, Inexistencia del Contrato, Cobro de lo No Debido, Temeridad y Mala Fe*".

Manifestó también que entre ella y el señor NIXON GORDON BROWN, no existe contrato de arrendamiento alguno, por ende, no le adeuda nada, sin embargo, no prueba su dicho, por cuanto de las pruebas arrojadas al plenario, se logró evidenciar, como la demandada le pagaba al demandante los cánones de arrendamiento mes a mes, donde incluso en el año 2020, le subió el canon de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) a quinientos mil pesos mensuales (\$500.000), lo que desvirtúa su argumento de no reconocer como arrendador al señor Gordon Brown, pues el sólo pago de dichos dineros, es muestra de la relación contractual entre uno y otro, y el reconocimiento que le hace a este último como su arrendador.

En este escenario, es menester precisar que la contestación dada por la señora MARITZA ESTHER GOMEZ no será tenida en cuenta, habida consideración que esta se encuentra en mora con el pago de los cánones de arrendamiento. Si bien, esta se puso al día en enero de 2022, en los cánones adeudados, consignando en el Banco Agrario, para que fuere tenida en cuenta su contestación, no puede la suscrita obviar que la demandada ha hecho caso omiso de lo dispuesto en el Inciso 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., por cuanto mientras el proceso estuviere en curso, debía consignar los cánones de arrendamiento a ordenes de este despacho, cosa que no ha sucedido, pues revisado el portal Web Transaccional, no se evidencia que existan depósitos judiciales por ningún concepto dentro del proceso que aquí nos ocupa.



Ahora bien, observa la suscrita que, en el presente asunto, por error involuntario, se fijó fecha y hora para adelantar la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., sin embargo, se evidencia que, en el presente asunto, que no es posible adelantar la mencionada diligencia, por cuanto como se ha mencionado en precedencia, hay mora en el pago de los cánones, por lo que la demandada dejará de ser oída y por consiguiente se procederá a dictar la condigna sentencia.

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 Código General del Proceso, se accederá a las pretensiones del demandante. En consecuencia, se decretará la terminación del proceso por pago inoportuno o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, toda vez que solo se probó haber pagado hasta enero de 2022, fecha para la cual contestó la presente demanda, pero nunca se depositó las mensualidades a ordenes de esta dispensadora judicial.

V. CASO CONCRETO

En el presente asunto como fundamento de sus pretensiones, señala el demandante que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de hacer el pago de las rentas mensuales correspondientes a marzo de 2020 a noviembre del año 2021, adeudando a la fecha de la presentación de la demanda, más de diez millones de pesos (\$10.000.000).

Manifiesta la parte demandante, que, ante el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, ha solicitado a la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, se sirva a restituir el bien inmueble, solicitud que se ha hecho verbalmente y por escrito, como se evidencia en las pruebas arrimadas con la presentación de la demanda.

En el presente asunto como fundamento de sus pretensiones, señala el demandante que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de hacer el pago de las rentas mensuales correspondientes a marzo de 2020 hasta noviembre de 2021, fecha en la que se presentó la demanda objeto de estudio.

Así, huelga traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.



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 de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...". (Subrayado y negrilla propio).

En consecuencia, y ante la falta de acreditación de pago de los cánones de arrendamiento debidos, se sigue para la demandada la consecuencia jurídica de no ser oída, no acreditando el cumplimiento de la carga consagrada en el numeral 4 del artículo 384 ibidem.

Situación esta, que faculta a la suscrita a dar por terminado el contrato de arrendamiento y a ordenar la restitución del inmueble objeto del mismo (Numeral 3º del artículo 384 del C.G.P.).

Así las cosas, al tenor del Artículo 2005 del C.C., la arrendataria está obligada 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.

Por lo anterior, se ordenará a la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, se sirva restituir el inmueble objeto del presente asunto al demandante NIXON GORDON BROWN, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia; y en caso de que no sea posible la entrega voluntaria por parte de la demandada, se dispondrá comisionar a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, con funciones de Alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3º del Art. 38 del C.G.P., en concordancia con la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 (Art. 206 numeral 6 literal E, del Código Nacional de Policía y Convivencia).

De otro lado, se tiene que, si bien la demandada canceló los cánones que adeudaba para la fecha de presentación de la demanda, y en virtud de esos pagos contestó la misma, no es menos cierto que en la actualidad se encuentra en mora, habida cuenta que desde febrero de 2022 no cancela canon de arrendamiento alguno, ni al demandante, ni mucho menos a ordenes de esta dispensadora judicial, puesto que revisado el Portal Web Transaccional del Banco Agrario, no se evidencian depósitos judiciales a cargo de este proceso; por lo que dará la suscrita aplicación a lo dispuesto en el Inciso 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

Por lo anterior, se condenará a la demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados a favor del demandante, esto es, la señora MARITZA ESTHER GOMEZ, incurrió en mora desde febrero de 2022 hasta la fecha de la presente sentencia-febrero de 2024-, lo que da un total de 24 meses de mora, y teniendo en cuenta que cada mes de arriendo equivale a la suma de quinientos mil pesos (\$500.000).



Total: 24 x 500.000= \$12.000.000

Se tendrá entonces, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), como valor de los cánones adeudados a la actualidad.

Igualmente, se evidencia que el demandante solicitó se condene a la demandada al pago de los servicios públicos adeudados, sin embargo; al no saber el despacho cuantos servicios públicos adeuda la demandada, se condenará a esta última al pago de los servicios públicos domiciliarios (Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado) que estén a su cargo hasta la fecha de entrega del bien inmueble objeto del presente asunto.

Asimismo, el despacho condenará en costas a la demandada, la cual fijará como agencias en derecho la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) equivalentes al 5% de las pretensiones del presente asunto, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

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

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETESE la terminación del contrato verbal de arrendamiento suscrito entre **NIXON GORDON BRWON** contra **MARITZA ESTHER GOMEZ**, por pago inoportuno o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme se expresó en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDÉNESELE a la Sra. **MARITZA ESTHER GOMEZ**, la restitución de un inmueble arrendado, (vivienda urbana), ubicado en ésta jurisdicción, en el sector de "JOHN WELL" (Avenida Juan XXIII, C 9 No.8-100, matrícula inmobiliaria No.450-15657, cuyos linderos y medidas son: NORTE: linda con predio que es o fue de propiedad de Maritza Blanco y Fanor Zambrano, en extensión de 34:00 mtrs; SUR: linda con predio del señor Wilfrido Villamizar, y un camino comunal de un (1) metro de ancho; en extensión de 33:00 mtrs; ESTE: linda con predio de Rodolfo Soto, en extensión de 11:00 mtrs; y por el OESTE: linda con la Avenida Juan XXIII, en extensión de 11:00 mtrs, para lo cual se le concede el termino de cinco (5) días, una vez quede ejecutoriada la presente providencia.

PARÁGRAFO: Una vez cumplido el termino anterior, sin que la demandada hubiere hecho entrega voluntaria del inmueble, **COMISIONESE** a la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, con funciones de Alcaldía para la diligencia pertinente, de acuerdo a la facultad conferida por el Inciso 3º del Art. 38 del C.G.P., en concordancia con la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 (Art. 206 numeral 6 literal E, del Código Nacional de Policía y Convivencia).

TERCERO: CONDÉNESE a la demandada al pago por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), de conformidad con lo explicado en la parte motiva de esta providencia.



CUARTO: CONDÉNESE a la demandada al pago de los servicios públicos, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, así como cualquier otro servicio público con que cuente el inmueble, hasta la entrega del mismo al demandante.

QUINTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Tásese por Secretaría, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de Quinientos Mil Pesos (\$ 500.000.00). Por secretaria practíquese la liquidación de costas de conformidad con el artículo 365 del C.G.P.

SEXTO: Contra la presente providencia no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P.

SÉPTIMO: Ejecutoriada esta providencia, **ARCHÍVESE** el presente asunto, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

JVILLA

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: **533fa3d6421a023495f9d09c74d2a0c814a92375d6ef39a6b67dddc0ad72ca00**

Documento generado en 12/02/2024 05:32:51 PM

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