REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Armenia (Quindío), diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022)
Ref. Expediente N° 63001-4003-002-2021-00641-00

SENTENCIA – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

1. OBJETO DEL PROVEIDO

Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del bien inmueble ubicado en la ciudad de Armenia en la Calle 6N Número 18 – 45 entre KRAS 18 y 19 Barrio Las Delicias, dado en arrendamiento, conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso; proceso instaurado por **EDILSON GIRALDO BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.682.432; en contra de **CIELO DIAZ MONCALEANO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 24.486.088.

2. SUPUESTO FACTICO Y CAUSA PRETENDI

La parte demandante[1] solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, por cuanto:

*"el día 28 del mes mayo del año 2021 notifica su intención de **DAR POR TERMINADO UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, del inmueble en mención, a partir del 01 de septiembre de 2021, lo anterior se hizo en sujeción al numeral 7 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, la cual procedo a transcribir:*

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento."

Que a la comunicación le fue adjuntada la constancia de la consignación por el valor de la indemnización que plantea el artículo 7 de la ley 820 del 2003, sin que hasta la fecha el arrendatario haya entregado el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Como fundamento de la pretensión, la demandante manifestó que:

[1] En toda la providencia se hará referencia a "la demandante" haciendo referencia a "la parte demandante", y a "la demandada" haciendo referencia a "la parte demandada", independientemente de su género.

"El día 04 de noviembre de 2010, se suscribió contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 6N Número 18 – 45 entre KRAS 18 y 19 Barrio Las Delicias de Armenia, identificado con la matrícula inmobiliaria **280-84389**2, ficha catastral **010600000160000400000000,** el cual inicio el 01 de diciembre de la misma anualidad, entre el **CONSORCIO INMOBILIAIRO DEL EJE CAFETERO**, identificado con el NIT. 900.091.489-13, a través de su representante legal, en calidad de arrendador y la señora **CIELO DIAZ MONCALEANO;** que en el inmueble anteriormente descrito, se encontraba en depositó provisional a cargo de la **LONJA DE PROIEDAD RAIZ DE RISARALDA**, identificada con el Nit 891410527-14, mediante resolución número 843 del 18 de julio de 20145, de la **EXTINTA DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACCIONES** en liquidación **DNE**; que el contrato tenía una vigencia inicial de doce meses (12), y se renovó automáticamente de manera sucesiva hasta el día 30 de noviembre de 2020; que el canon de arrendamiento pactado inicialmente correspondía a la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS ($800.000)** mensuales; que el valor del canon de arrendamiento a la fecha es la suma de **UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (1.157.286.oo)**, según incremente conforme al IPC anual; que, desde el 1 de noviembre de 2019, el demandante es propietario del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número 280-84389, según escritura pública 1884 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Armenia, Quindío; que, a través de oficio fechado del 26 de agosto de 2020, se hace la respectiva notificación de la compraventa realizada entre el demandante y la SAE, a su vez, igualmente se notifica dentro del mismo documento, la cesión del contrato de arredramiento referenciado, a la arrendataria, la señora **CIELO DIAZ MONCALEANO**, vía correo electrónico7 a la dirección cdm15x@hotmail.com; que aunado a lo anterior, el contrato de arrendamiento se renovó automáticamente con la señora **CIELO DIAZ MONCALEANO,** del 01 de diciembre del 2020 al 30 de noviembre del 2021**,** de conformidad con el **PARÁGRAFO 1 literal A) de la cláusula SÉPTIMA** del contrato de arrendamiento suscrito inicialmente entre **CONSORCIO INMOBILIAIRO DEL EJE CAFETERO** y la señora **DIAZ MONCALEANO**; "**SEPTIMA. PRORROGAS E INDEMNIZACIONES**: En caso que **EL ARRENDATARIO** no desee prorrogar el contrato deberá notificar a EL ARRENDADOR, **NO CON MENOS DE TRETNTA Días (30) ANTES DEL vencimiento DEL CONTRATO**, durante su término inicial o durante una de sus prórrogas. Si es voluntad de EL ARRENDADOR no prorrogarlo, dicha notificación se hará en los mismos términos anteriores, No con **Menos DE 30 Días ANTES DEL VENCIMIENTO**." **PARÁGRAFO 1**: a) si tas partes guardan silencio, la prórroga se entenderá tácita, sujetándose al incremento de que trata la cláusula cuarta del presente contrato. **(...)**"; que el demandante en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle 6N Número 18 – 45 Barrio Profesionales de Armenia, el día 28 del mes mayo del año 2021 notifica su intención de **DAR POR TERMINADO UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, del inmueble en mención, a partir del 01 de septiembre de 2021, lo anterior se hizo en sujeción al numeral 7 del artículo 22 de la ley 820 de 2003; que acompañada a la notificación de terminación anticipada del contrato, se envió título de

depósito judicial número 3234946, a modo de indemnización por la terminación al arrendataria por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/Cte ($3.582.572.oo),** es decir, el equivalente a tres cancones de arrendamiento; que la señora **CIELO DIAZ MONCALEANO**, el día 28 de mayo del 2021 a las 9:20 Am, recibió la notificación, de conformidad como lo certifica la empresa de mensajería **SERVIENTREGA**, mediante "constancia de entrega de comunicado" y guía número 91330670749; y que vencido el plazo para la entrega del inmueble y hasta la actualidad no se ha realizado la misma al demandante.

3. CRÓNICA PROCESAL

El 28 de marzo del 2022, se admitió la demanda. (anexo 08 del expediente digital)

El 26 de abril del 2022, se entiende notificada personalmente a la demandada CIELO DIAZ MONCALEANO, identificada con cédula de ciudadanía N° 24.486.088 de conformidad con el artículo 8 del dAecreto 806 del 2020. (anexo 11 del expediente digital).

El despacho advierte que pese a que en el escrito de notificación personal indica que la demandada deberá comparecer al despacho para ser notificada, se establece también que la misma se entenderá surtida transcurridos dos días siguientes al envío de la notificación conforme a los presupuestos del artículo 8 del Decreto 806 del 2020, dado que se pudo constatar que se adjuntó la demanda, los anexos y el auto que admitió la demanda en consecuencia y en aplicación al principio de publicidad se puede determinar que el error cometido en el escrito de notificación no invalida el acto de notificación personal.

Como quiera que la demandada no desplegó medio de defensa alguno como, formulación de objeciones, planteamiento de excepciones previas y/o de mérito u oposición a la restitución deprecada por el restituyente EDILSON GIRALDO BEDOYA, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.682.432 lo que determina, de este cognoscente, las reflexiones que se plantearan a continuación.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez; **c)**

capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no se llenan las cualidades necesarias para la formación válida de la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, pues la parte demandante tiene la potestad de adelantar la presente acción por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento, **como cesionario del arrendador**[2] y en relación con el extremo demandado, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendataria**, razón que sustenta que se haya llamado a este juicio; así mismo, es este Juzgador el competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y la ubicación del bien objeto de este asunto, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, además de que, el escrito genitor de la demanda reúne, al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

En conclusión se cumplen en este caso los presupuestos procesales para proferir sentencia porque se presentó demanda en forma, capacidad para ser parte porque la demandante y la demandada son personas naturales de quienes se presume capacidad para disponer de sus derechos, competencia del fallador por el asunto, la cuantía del contrato y la ubicación del bien objeto del proceso y, legitimación en la causa por activa y pasiva porque los extremos de la controversia están constituidos precisamente por las partes del contrato de arrendamiento y su posterior cesión según lo expuesto.

ANALISIS DEL CASO CONCRETO

Dispone el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., que cuando se trate de demanda de restitución de tenencia derivada de contrato de arrendamiento, a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato suscrito por el arrendatario y en el caso bajo estudio se aportó el contrato suscrito por **CONSORCIO INMOBILIAIRO DEL EJE CAFETERO**, identificado con el NIT. 900.091.489-1 y su posterior cesión con la parte demandante en calidad de arrendador y la demandada en calidad de arrendataria, con lo cual se cumplió la exigencia de la norma y se acreditó la existencia del contrato en los términos expuestos en la demanda.

En este asunto la demandada no se opuso a la demanda, dejó vencer el término de traslado de la demanda y la parte demandante presentó desde un principio el contrato de arrendamiento y su posterior cesión suscrito por las partes que, en el **PARÁGRAFO 1 literal A) de la cláusula SÉPTIMA** del contrato de arrendamiento suscrito inicialmente entre el **CONSORCIO INMOBILIAIRO DEL EJE CAFETERO** y la Señora **DIAZ MONCALEANO** se establece:

[2] Folio digital 73 del anexo 07 del expediente digital.

*"**SEPTIMA. PRORROGAS E INDEMNIZACIONES**: En caso que **EL ARRENDATARIO** no desee prorrogar el contrato deberá notificar a **EL ARRENDADOR, NO CON MENOS DE TREINTA DÍAS (30) ANTES DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO**, durante su término inicial o durante una de sus prórrogas. Si es voluntad de EL ARRENDADOR no prorrogarlo, dicha notificación se hará en los mismos términos anteriores, **NO CON MENOS DE 30 DÍAS ANTES DEL VENCIMIENTO**."*

Que el supuesto de llegar a materializarse la ley prevé la terminación del contrato junto con una indemnización según los preceptos del artículo 23 de la Ley 820 del 2003:

***"Artículo 23. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización.** Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

***Parágrafo 1º.** En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.*

Parágrafo 2º. *Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada."*

En consecuencia tenemos que mediante escrito de fecha 26 de mayo del 2021[3], dirigido a la arrendataria y remitido por correo certificado en la data del 27 de mayo de 2021, el arrendador le comunica su intención de terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento a partir del día 01 de septiembre del 2021, adjuntando en dicha misiva la consignación por valor de tres meses de cánones de arrendamiento conforme lo dispone la norma arriba citada cumpliendo así la estipulación contractual y legal para tomar dicha determinación; por lo tanto el despacho no considera necesario el decreto de pruebas de oficio porque, en ausencia de controversia frente a lo pretendido, ha de atribuirse valor probatorio suficiente a los hechos expuestos por la parte demandante y a las pruebas aportadas; en consecuencia, se concluye procedente emitir sentencia estimatoria de las pretensiones.

La situación fáctica planteada evidencia, en el presente caso, que la persona natural demandada arrendataria desperdició por completo lo que el rito procesal denomina, traslado de la demanda, para el ejercicio del debate de la acción, situación que indefectiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de la súplica extendida por la parte restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, que taxativamente dispone:

> **"Artículo 384**. Restitución de bien inmueble arrendado.
> (…)
> 3. *Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*

Así las cosas, la omisión por parte de la demandada para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a este director judicial de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble, pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, privilegiando al arrendador al concederle prácticamente de manera automática la recuperación de la tenencia deprecada, defendiéndose la idea de que no se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución, sino llanamente por la apatía refleja de la parte demandada, para oponerse a las pretensiones de la parte demandante. Incluso elucubra este servidor que, en el caso sub examine, se

[3] Folio digital 119 del anexo 07 del expediente digital.

impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, no se llega a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.

Advierte entonces, este juzgador que, la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un período probatorio para emitir un pronunciamiento de fondo y en cambio se pasa a dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso, saltándose todo este esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, pues es una de esas situaciones establecidas normativamente en las que procede dictar decisión por escrito, cuando se presenta el silencio o la no oposición del extremo pasible a confrontar los pedidos de la demanda, dando así prevalencia a los principios adjetivos de celeridad y economía procesal, evitando un desgaste innecesario del aparato judicial a la luz de lo dispuesto por el artículo 278 del Código General del Proceso el cual preceptúa lo siguiente:

> **"Artículo 278**. Clases de providencias.
> (…)
> *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*
> *1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
> ***2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.***
> *3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."*

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que este director de instancia refiera que, se torna relevante emitir fallo de manera anticipada, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso, disponiendo declarar, como lo deprecó la parte activa, judicialmente terminado el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la ciudad de Armenia en la Calle 6N Número 18 – 45 entre KRAS 18 y 19 Barrio Las Delicias y consecuentemente con ello disponer la restitución del bien inmueble referenciado, así como, la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio, en el presente caso, al sujeto demandado.

Por otra parte, en atención a que la demandada voluntariamente no restituyo el bien dado en arrendamiento a la fecha de terminación de la prórroga del contrato, esto es, el 30 de noviembre del 2021, su actuar trae consigo la consecuencia de que trata el parágrafo primero del artículo 23 de la Ley 820 del 2003.

Parágrafo 1º. *En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.*

Por lo tanto, se ordenará la devolución del dinero consignado a ordenes de la arrendataria por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS ($3.582.572) M/CTE.**

En consecuencia, las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver de fondo el proceso, no es necesario convocar a audiencia y por tanto se dicta sentencia escrita conforme lo dispone el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE,

PRIMERO: ESTABLECER que la promulgación de la presente sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso en consonancia con el artículo 278 # 2 del mismo estatuto procesal.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de inmueble celebrado el 04 de noviembre de 2010, entre **EDILSON GIRALDO BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.682.432, cesionario del **CONSORCIO INMOBILIAIRO DEL EJE CAFETERO**, identificado con el NIT. 900.091.489-13 en condición de ARRENDADOR y la señora **CIELO DIAZ MONCALEANO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 24.486.088, en condición de ARRENDATARIA; respecto del inmueble ubicado Calle 6N Número 18 – 45 entre KRAS 18 y 19 Barrio Las Delicias en la ciudad de Armenia con matricula inmobiliaria No. **280-84389** de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Armenia.

SEGUNDO: ORDENAR A LA DEMANDADA que, en el término de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, proceda a RESTITUIR a la parte demandante el inmueble identificado en el numeral anterior.

PARÁGRAFO: La orden de restitución comprende a las personas que eventualmente ostenten la tenencia del bien derivada o a nombre de la demandada.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las cuales se liquidarán en su oportunidad por parte de la Secretaría del despacho, en la forma indicada en el artículo 366 del C.G.P. Se fijan AGENCIAS EN DERECHO por valor equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

CUARTO: COMISIONAR al ALCALDE MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO), facultándolo expresamente para subcomisionar, para realizar la entrega judicial del bien objeto de restitución (identificado en el numeral segundo), autoridad a la que se le librará despacho comisorio con los insertos del caso, si dentro del término concedido para el efecto la parte demandada no procede de conformidad. El comisionado dispone de facultades para allanar y valerse de la fuerza pública con el fin de cumplir la tarea encomendada, conforme a los artículos 112 y 113 del C.G.P.

QUINTO: ORDENAR LA DEVOLUCION al demandante **EDILSON GIRALDO BEDOYA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.682.432 del deposito judicial número 3234946 por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS ($3.582.572) M/CTE.**

SEXTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido todo lo anterior y en firme esta decisión de conformidad al artículo 122 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente decisión de la forma consignada en el artículo 295 del Código General del Proceso, esto es, por Estado Electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JOSÉ ENIO SUÁREZ SALDAÑA
JUEZ
Firma digitalizada -Artículo 28 Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ

Proyectó: GIBB (JLJ)

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO Nº 067
DEL 13 DE JUNIO DE 2022

YADY MARCELA ARIAS LOAIZA
SECRETARIA

Firmado Por:

Jose Enio Suarez Saldaña
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Armenia - Quindío

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: **225304d41aafb3ada3218fe18988526f680d2cae17dbf63366c0aa13aceffb40**
Documento generado en 11/06/2022 11:39:05 AM

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