

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
Líbano Tolima, diciembre dos (2) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Henry Escobar Zambrano
Demandado	Esperanza Gallego Garzón
Radicado	73 411 40 89 001 2021 00139 00
Instancia	Única

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO** contra **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN**.

I. ANTECEDENTES

PRETENSIONES

HENRY ESCOBAR ZAMBRANO actuando a través de apoderada, interpone demanda de restitución de inmueble rural arrendado en contra de **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN**, en la cual solicita:

PRIMERO: Se declare terminado el contrato de arrendamiento de la finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima, celebrado el 20 de mayo de 2011, entre Henry Escobar Zambrano como arrendador y Esperanza Gallego Garzón como arrendataria, por la realización de mejoras sin expresa autorización del arrendador y la plena voluntad del arrendador para dar por terminado el contrato al vencimiento del término inicialmente pactado.

SEGUNDO: Se condene a la demandada Esperanza Gallego Garzón a restituir al demandante la finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima.

TERCERO: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega de la finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima a favor de Henry Escobar Zambrano comisionando al funcionario correspondiente.

CUARTO: Se condene en costas a la demandada.

1. HECHOS

PRIMERO: el día 23 de marzo de 2010, mediante contrato de compraventa el demandante Henry Escobar Zambrano adquirió el inmueble denominado finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria No. 364-9016.

SEGUNDO: en la fecha de adquisición del inmueble, este se encontraba arrendado al señor Teófilo González Giraldo, quien había suscrito contrato de arrendamiento con la anterior propietaria Cenayda Páez de Giraldo, por un precio de \$500.000.00 M/Cte., anuales, tal como aparece en el contrato de fecha 20 de febrero de 2008, en el cual la anterior propietaria autorizó al

arrendatario a sembrar en el predio 5 mil matas de café (mejora), en vigencia de dicho contrato, prohibiéndose de forma expresa al arrendatario plantar más mejoras o realizar trabajos adicionales en el predio.

TERCERO: el demandante de buena fe decidió no poner fin al contrato de arrendamiento, siendo arrendatario Teófilo González Giraldo, permitiéndole obtener para sí, el provecho económico de la mejora que había plantado en el año 2006, ratificándose el contrato de arrendamiento en los términos pactados con la anterior propietaria.

CUARTO: el señor Teófilo González Giraldo falleció, sobreviviéndole su esposa Esperanza Gallego Garzón y sus hijos.

QUINTO: ante la muerte del arrendatario, el día 20 de mayo de 2011, el demandante en presencia de la anterior propietaria Cenayda Páez de Galindo, suscribió con la demandada Esperanza Gallego Garzón, contrato de compraventa de unas mejoras, donde el demandante actuó en calidad de comprador y esta última como vendedora, pactándose contrato de arrendamiento, determinando los derechos y obligaciones de las partes para poner en venta el bien inmueble.

SEXTO: en el contrato de compraventa de las mejoras se fijó un valor de 5 millones de pesos, pudiendo la vendedora de estas, usufructuarlas mientras se adelantaba la venta del inmueble, prohibiéndose plantar mas mejoras en el predio so pena de no ser reconocidas por el arrendador, ratificando tales condiciones la demandada Esperanza Gallego Garzón conforme el contrato de arrendamiento de 20 de febrero de 2008.

SÉPTIMO: se reiteró la ratificación de las partes del contrato de arrendamiento de manera paralela con la compraventa de las mejoras.

OCTAVO: se acordó entre el demandante Henry Escobar Zambrano y Esperanza Gallego Garzón que el pago del canon de arrendamiento se realizaría a ordenes de Cenayda Páez de Giraldo.

NOVENO: que, al no efectuarse la compraventa del bien inmueble objeto de este proceso, encontrándose el contrato de arrendamiento vigente a la fecha.

DÉCIMO: que, a la fecha de la demanda, las mejoras plantadas desaparecieron por el paso del tiempo (15 años).

DÉCIMO PRIMERO: el demandante le confirió poder a la señora Cenayda Páez de Giraldo, para que transfiriera el dominio del predio.

DÉCIMO SEGUNDO: en el mes de octubre de 2020, se constató que la arrendataria incurrió en actos de mala fe y efectuó acciones prohibidas en el contrato de arrendamiento, tales como: tala de árboles maderables y provecho económico, siembra y re siembra de mejoras y preparación del terreno y enmallado para siempre de cultivos, solicitándole a la arrendataria suspender la plantación de mejoras no autorizadas.

DÉCIMO TERCERO: en virtud a lo anterior, el demandante ha decidido terminar el contrato de arrendamiento y solicitar la entrega del bien inmueble, a lo cual se negó la arrendataria, alegando el pago de las mejoras plantadas, que fueron realizadas a espaldas del demandante, sin su consentimiento ni autorización.

DÉCIMO CUARTO: en atención a lo dispuesto en el numeral 5° y 8° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador avisó a la demandada sobre la terminación del contrato, a través de la empresa de mensajería 4-72, realizándose con 4 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO QUINTO: que la empresa 4-72, devolvió el aviso por la causal de área rural de difícil acceso, procediendo a dejar el paquete en la oficina de Mariquita Tolima, para su retiro, informándole de ello a la demandada quien se negó a reclamarla.

DÉCIMO SEXTO: ante ello, se procedió a remitir ante “encargo no oficial” el oficio para que fuera entregado a la arrendataria el 02 de noviembre de 2020 quien se negó a firmar el recibido.

DÉCIMO SÉPTIMO: en vista de lo anterior, la apoderada del demandante el día 11 de noviembre de 2020, remitió la comunicación a la arrendataria a través de mensaje de datos (art. 8 Decreto 806/2020).

DÉCIMO OCTAVO: simultáneamente con la remisión del aviso, se constituyó depósito judicial a título de indemnización en favor de la arrendataria (núm. 8° art. 22 y 23 Ley 820/2003).

DÉCIMO NOVENO: vencido el contrato de arrendamiento el 20 de febrero de 2021, la arrendataria se negó a entregar el bien inmueble arrendado, encontrándose el pago del canon de arrendamiento al día.

VIGÉSIMO: que, a la fecha de la comunicación entregada a la arrendataria, esta impide el ingreso al predio de posibles compradores, aduciendo vender los frutos naturales para su beneficio y devaluar el terreno.

VIGÉSIMO PRIMERO: el día 13 de junio de 2021, la señora Cenayda Páez de Giraldo, le extendió a la arrendataria el respectivo paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento del año 2020, siéndole entregado a la arrendataria en el corregimiento de Santa Teresa – juez de paz.

2. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

La arrendataria **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN** dentro del término concedido para contestar la demanda guardó silencio, a pesar de haber sido notificada en debida forma al correo electrónico mariaesperanzagallegogarzon@gmail.com.

3. TRÁMITE IMPARTIDO

Verificado el cumplimiento de los requisitos de ley, mediante proveído del 07 de septiembre de 2021 se admitió la demanda de la referencia y se ordenó notificar personalmente a la demandada de la existencia del proceso.

Notificada en debida forma la demandada, a través de la notificación electrónica surtida al correo mariaesperanzagallegogarzon@gmail.com, del cual se informó era el utilizado por la demandada, cómo lo obtuvo la parte actora y acreditándose su dicho, esta dentro del término de traslado guardó silencio, razón por la cual en aplicación del numeral 3° del artículo 384 del C.G. del P., se procedió a ingresar el proceso al Despacho para proferir sentencia.

1. CONSIDERACIONES

1. Competencia

Es competente este Juzgado para conocer de la presente acción, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del C.G. del P., y en el artículo 28 numeral 7° ibídem, que asigna la competencia por el factor territorial de modo privativo, al juez del lugar donde esté ubicado el bien objeto del litigio.

Adviértase que, en el caso concreto, el bien inmueble rural denominado finca Villa Paola se encuentra ubicado en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima.

2. Presupuesto procesal proceso de Restitución de inmueble arrendado

De acuerdo con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, en los procesos de restitución de inmueble arrendado deberá acompañarse a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

Es así como en el presente asunto la parte actora allegó con la demanda el contrato de arrendamiento de 20 de febrero de 2008 suscrito entre Cenayda Páez de Giraldo y Teófilo González Giraldo, continuando este vigente, ante el fallecimiento del arrendatario, en cabeza de su cónyuge y hoy demandada Esperanza Gallego Garzón, como se desprende del contrato de compraventa de mejoras de 20 de mayo de 2011 suscrito por Henry Escobar Zambrano como comprador - arrendador y Esperanza Gallego Garzón como vendedora - arrendataria; adicionalmente se aportó una declaración extra proceso rendida por la señora Cenayda Páez de Giraldo, la cual da fe de los contratos aludidos respecto al bien inmueble finca rural denominada Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa de Líbano Tolima.

3. Problema jurídico

Le corresponde al Despacho establecer si en el caso sometido a estudio, se configura una de las causales establecidas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda rural existente entre las partes en litis, y consecuentemente ordenar la restitución del inmueble al demandante **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO**.

4. Marco Normativo

4.1. Marco Jurídico

La figura del contrato de arrendamiento se encuentra regulada de manera general en los artículos 1973 a 2035 del Código Civil.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil mediante la figura del arrendamiento, las partes contratantes se obligan recíprocamente, la una cede el goce de la cosa en tanto que la otra ha de pagar por ese goce.

A su turno el artículo 2000 ibídem de manera tajante establece que el arrendatario está obligado al pago del precio o la renta, so pena de que el arrendador para garantizarse el pago ejerza el derecho de retención sobre los bienes del arrendatario.

Cuando se habla de contratos de arrendamiento es necesario identificar la destinación que se le dará al inmueble objeto del contrato, pues tratándose de arrendamiento con fines de vivienda, la normatividad a seguir es la establecida en la Ley 820 de 2003.

CONTRATO COMO LEY

Al respecto, norma el artículo 1602 del Código Civil. Todo contrato legalmente celebrado es un Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causa legales. Formado el contrato, con el conjunto de las formalidades que le sean propias, adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes. Con igual voluntad el contrato puede ser invalidado por las partes, como también por causas legales, con intervención de órgano judicial y en virtud de la sentencia en que se declare, la resolución, rescisión, la nulidad o la simulación de este acto jurídico.-

De tal texto de este ordenamiento se desprende que si bien toda relación contractual vinculada vigorosamente a sus participantes, no es óbice para que la convención celebrada queda sin efectos, ora para acuerdo de las partes ya por los motivos previstos en la ley.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Regla el Art. 1973. Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

“La definición que del contrato de arrendamiento trae el art. 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso que es el que interesa en la litis de que ahora conoce el despacho, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga. Amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.”

ARTÍCULO 22 DE LA LEY 820 DE 2003. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.

Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

- 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.*
- 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.*
- 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.*

4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

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.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

(...)” Subrayado y negrita del juzgado.

DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.-

Art. 2008. Causales de terminación de arrendamiento de cosas. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

- 1º. Por la destrucción total de la cosa arrendada:
- 2º. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.-
- 3º. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.-
- 4º. Por sentencia de Juez o de perfecto en los casos que la ley ha previsto

Por último, se hace necesario precisar que el artículo 384 del C.G.P., se encarga de regular el procedimiento que se debe seguir para las demandas cuya pretensión es la restitución de inmueble arrendado, en dicha norma en su numeral 3º se prevé que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez dictará sentencia ordenando la restitución.

5.- Caso Concreto

Obra en el plenario los siguientes documentos que prestan mérito probatorio y resultan jurídicamente relevantes:

1. Contrato de arrendamiento de 20 de febrero de 2008 suscrito entre Cenayda Páez de Giraldo y Teófilo González Giraldo
2. Contrato de compraventa de mejoras de 20 de mayo de 2011 suscrito por Henry Escobar Zambrano como comprador - arrendador y Esperanza Gallego Garzón como vendedora - arrendataria
3. Declaración extra proceso rendida por la señora Cenayda Páez de Giraldo, la cual da fe de los contratos aludidos respecto al bien inmueble

finca rural denominada Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa de Líbano Tolima.

Por medio de la demanda que nos ocupa se tiene como pretensión que, se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda rural denominada finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima, siendo arrendador **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO** y **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN** como arrendataria por la plantación de mejoras sin consentimiento del arrendador y por la expiración del plazo pactado y, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada a restituir el inmueble al demandante.

De acuerdo con las normas que regulan el contrato de arrendamiento y la restitución de inmueble, habrá de determinar este Juzgado si en el presente asunto se configuró una de las causales para declarar la terminación del contrato suscrito entre las partes en Litis y consecuentemente ordenar la restitución del bien.

En primer lugar se deberá determinar lo concerniente a la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda rural; pues bien, una vez revisada la prueba documental allegada con la demanda, con la cual se acredita la existencia del contrato de arrendamiento, se establece que la señora CENAYDA PÁEZ DE GIRALDO como arrendadora y TEÓFILO GONZÁLEZ GIRALDO como arrendatario, pactaron el 20 de febrero de 2008 el contrato de arrendamiento, por el término de un año sobre el inmueble rural denominado finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima, documento que está revestido de legalidad de conformidad a lo normado en el artículo 384 del C. G. del P., teniendo en cuenta que no fue tachado de falso por la parte demandada dentro de la oportunidad concedida para tal fin.

Como segundo tópico, se analiza que, en el presente asunto se configura principalmente la causal contemplada para la terminación del contrato de arrendamiento con justa causa, pues tal como lo adujo la parte demandante en los hechos de la demanda, la señora arrendataria **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN** incumplió, la cláusula de prohibición para la plantación de mejoras sin consentimiento del arrendador, pues está claro para el Despacho según consta en los contratos de 20 de febrero de 2008, 20 de mayo de 2011, la declaración rendida por Cenayda Páez de Giraldo y las fotografías que evidencian la tala de árboles y entable para siembra de plantaciones en el bien inmueble objeto de restitución que, el contrato fue suscrito por las partes, quienes se avinieron al clausulado allí expresado, donde explícitamente figura dicha prohibición en la plantación de mejoras y dado que la demandada no desvirtuó lo contrario dentro del término de traslado de la demanda, este Juzgado tendrá como ciertas las afirmaciones realizadas en ese sentido.

Por lo anterior, al encontrarse probada la existencia del contrato de arrendamiento pactado por las partes en litigio en las condiciones previamente definidas y su incumplimiento por parte de la demandada, este Despacho habrá de acoger las pretensiones de la demanda en el sentido de declarar la terminación del contrato y ordenar la restitución del inmueble al señor **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO**.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LIBANO- TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

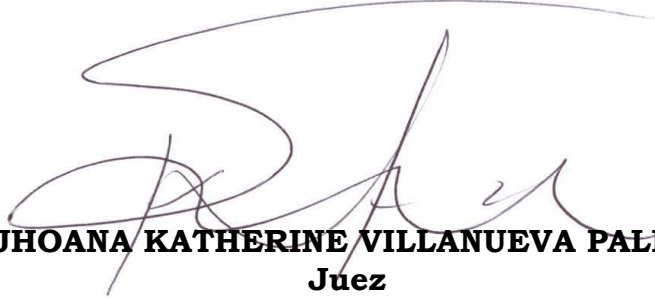
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de vivienda rural celebrado el día 20 de febrero de 2008 entre **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO** como arrendador y **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN** como arrendataria, respecto del bien inmueble rural denominado finca Villa Paola ubicada en el corregimiento de Santa Teresa jurisdicción de Líbano Tolima.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **ORDENAR** a la demandada **ESPERANZA GALLEGO GARZÓN** que en el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia haga entrega al demandante **HENRY ESCOBAR ZAMBRANO** del inmueble referido en el numeral 1º de este fallo.

TERCERO: Si el inmueble objeto de restitución, no fuere entregado en forma voluntaria en el término concedido, se ordena comisionar al señor Inspector de Policía de esta localidad, a quien se le remitirá el Despacho Comisorio con los insertos de Ley.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada, las cuáles serán liquidadas a través de la secretaría del Despacho en el momento procesal oportuno. Tásense. Señálese como agencias en derecho la suma de \$25.000.00.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez efectuada la entrega del inmueble.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JHOANA KATHERINE VILLANUEVA PALMA
Juez

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
LIBANO-TOL

SECRETARÍA.- Líbano, diciembre 3 de 2021.- se deja constancia que en la fecha se notifica por estado **No. 84** la anterior providencia.

ALVARO JUNIOR REYES LOPEZ
Secretario