

CONSTANCIA SECRETARIAL: Paso a despacho de la señora Juez el presente proceso informando que, la parte demandante no hizo ninguna manifestación frente a la manifestación de la parte demandada de dejar a disposición el bien inmueble.

Sírvase proveer. Manizales, 7 de noviembre de 2023.

DANIELA PEREZ SILVA

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, Caldas, quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia de primera instancia No:	166
PROCESO:	VERBAL DE RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	GLORIA MARÍA ESTRADA QUINTERO, TULIO ESTRADA QUINTERO y LUIS ALFONSO ESTRADA QUINTERO
DEMANDADO:	GERMAN LONDOÑO ESTRADA
RADICADO:	170013103005-2023-00144-00

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a proferir sentencia de primer grado dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Actuando por intermedio de apoderado, los demandantes pretenden que el contrato de arrendamiento celebrado entre Luis Alfonso Estrada Quintero, Tulio Estrada Quintero, Gloria María Estrada Quintero y el señor German Londoño Estrada se declare terminado por incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario en particular por el no pago de las sumas correspondientes al pago de los cánones causados desde el 10 de agosto de 2018. Como consecuencia de esta declaración, deprecian que se ordene a GERMAN LONDOÑO ESTRADA restituir a los demandantes Luis Alfonso Estrada Quintero, Tulio Estrada Quintero, Gloria María Estrada Quintero, el predio rural ubicado en la vereda la Arabia, jurisdicción del municipio de Manizales, departamento de Caldas, predio conocido como la Patagonia, con un área aproximada de 226.000 M2 y cuyos linderos se determinan en la escritura 3043 del 21/11/2022 de la Notaría Primera de Manizales.

Sumado a lo anterior solicitan que se imponga condena en costas al demandado.

Fundamentó el extremo actor dichos pedimentos en la relación fáctica que pasa a resumirse:

El demandado suscribió contrato de arrendamiento por una vigencia de 15 años y un mes, su fecha de inicio corresponde al 1° de junio de 2008 y su finalización al 30 de junio de 2023; se estipuló el canon de arrendamiento correspondiente a la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000) con un ajuste correspondiente al IPC certificado por el DANE para el año anterior, el primer ajuste se realizaría al cumplimiento del primer año y de forma sucesiva de igual forma cada año. En la vigencia actual, esto es, el canon de arrendamiento corresponde a la suma de novecientos ochenta y siete mil novecientos trece pesos m/l (\$987. 913.00), que debe hacerse de forma anticipada dentro de los diez primeros días comunes de cada mes. Y que la obligación no ha sido cumplida a cabalidad por el demandado desde el mes de junio de 2018. Que los arrendadores han realizado el pago de facturas de servicios públicos del predio arrendado, toda vez que fueron requeridos por el prestador de servicios públicos, que el arrendatario ha incumplido las obligaciones contractuales.

Trámite del proceso

La demanda fue admitida por auto del 4 de julio de 2023. La parte demandante no solicitó la práctica de medidas cautelares.

El extremo demandado fue notificado por conducta concluyente; no se tuvo por contestada la demanda toda vez que no consignó lo adeudado a la cuenta de depósitos judiciales del despacho, ni se ha acreditado la entrega del bien.

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Se trata de establecer si se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos necesarios para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso, y como consecuencia de ello disponer la restitución del bien inmueble objeto del contrato.

Al respecto se precisa hacer algunas anotaciones sobre el contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de tenencia:

El contrato de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento permite al arrendatario ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término, y a cambio de una contraprestación que corresponde al pago del canon de arrendamiento pactado entre las partes.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato;

2°. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del mismo, desde el mes de agosto de 2018 a marzo 2023, causal ante la cual y una vez notificada la parte llamada a juicio, no se propuso ningún tipo de excepción, ni se allegaron los recibos de pago de los cánones que se manifiestan son causal de terminación del contrato.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *"El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado"*. Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador- concede a la otra, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

El proceso de restitución de tenencia.

El objeto de esta acción es la restitución de la tenencia otorgada a una persona, en razón de un contrato de arrendamiento o en virtud de un contrato previo, ante la ocurrencia de alguna causal legal que viabilice dicha restitución; en este caso, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario ante el no pago oportuno de los cánones pactados y de los servicios públicos.

El artículo 385 del Código General del Proceso reglamenta los procesos de restitución de tenencia de inmuebles dados en arrendamiento, entre otros; disponiendo que a este tipo de procesos se les aplican las reglas fijadas en el artículo 384 del C.G.P., que regula el proceso de restitución de inmueble arrendado.

CASO CONCRETO

La parte actora solicita la terminación del contrato celebrado entre Luis Alfonso Estrada Quintero, Tulio Estrada Quintero, Gloria María Estrada Quintero, quienes fungen no sólo como arrendadores sino como propietarios del bien con folio 100-249786, y el señor German Londoño Estrada, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario y en particular por el no pago de la suma correspondiente al valor de los cánones.

Al expediente se allegó el contrato de arrendamiento, es así que se declara que existe prueba fehaciente de su celebración y de las obligaciones adquiridas por cada una de las partes, cumpliéndose así la exigencia del artículo 384 numeral 1o. Código General del Proceso.

La virtualidad probatoria del contrato de arrendamiento allegado al de marras, es incuestionable. Dicho documento no solo aparece suscrito por los arrendadores sino por el arrendatario, quien además, en ningún momento discutió la existencia de dicho vínculo. Ello, según el Profesor López Blanco, **"(...) basta allegar el documento donde conste el contrato suscrito por el arrendatario, sin que importe para nada que este (sic) autenticado o, al menos, que aparezca firmado por dos testigos, pues ese documento por sí solo cumple con creces el requisito exigido.** (La reforma al Código de Procedimiento Civil, pág. 287), la veracidad de los documentos es ahora indiscutible, puesto que la falta de contestación, oposición o cuestionamiento por la parte accionada, torna el acuerdo volitivo como inatacable.

La causal invocada para la terminación del contrato es la mora en el pago de los cánones pactados, desde el mes de agosto de 2018 a marzo 2023, la cual se ha configurado y a la fecha no obra prueba en contrario en el proceso.

Como se dijo antes, una de las obligaciones principales en los contratos, y que fue adquirida por el demandado, es la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y en los términos del acuerdo que los vincula, cuyo incumplimiento da derecho al arrendador para solicitar la restitución.

Probada como está la relación contractual, así como la causal de terminación que se invoca, esto es, la mora en el pago de los cánones, y ante la ausencia de oposición de la parte demandada, pese a que fue notificada en debida forma, se debe proceder a dar aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 384 del C.G.P. que dispone:

“(...) 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución (...)”

Por lo anterior, se accederá a lo pretendido y como consecuencia de ello, la parte demandada será condenada a pagar las costas del proceso a favor de los demandantes.

Por lo expuesto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO POR MORA en el pago del canon de arrendamiento, el contrato celebrado entre los señores GLORIA MARIA ESTRADA QUINTERO, TULIO ESTRADA QUINTERO y LUIS ALFONSO ESTRADA QUINTERO contra GERMAN LONDOÑO ESTRADA.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del predio arrendado y que corresponde un predio rural ubicado en la vereda La Arabia, jurisdicción del municipio de Manizales, Departamento de Caldas, predio conocido como la Patagonia, predio con un área aproximada de 226.000 M2 y cuyos linderos se determinan en la escritura 3043 del 21/11/2022 de la Notaria Primera de Manizales. La parte demandada deberá restituir y entregar a los demandantes el bien inmueble.

TERCERO: ADVERTIR que de no efectuarse la entrega dentro del término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión por la parte demandada,

desde ya, se dispone comisionar para su secuestro y posterior entrega a la ALCALDIA DE MANIZALES.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada a favor de la parte demandante, las cuales serán liquidadas oportunamente por la secretaría del Juzgado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'JULIANA SALAZAR LONDOÑO', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

JULIANA SALAZAR LONDOÑO
JUEZA