



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral Tolima, once de septiembre de dos mil veinte.

Rad.- 2017/00343

Demandante MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA
Demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ.

Se procede, mediante el presente fallo, a desatar las pretensiones de la demanda, en la que se formulan las siguientes PRETENSIONES:

- 1 Se declare que entre el señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como arrendador y del señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, como arrendatario, existió un contrato de arrendamiento del Lote Paujil o Los Guayabos, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "La Samaria", ubicado en la vereda Seborucos del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública N° 517 de fecha 8 de junio de 1973 de la Notaría Única de Chaparral (T); contrato de arrendamiento fecha 1 de febrero del año 2000.
- 2 Se declare que el señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ incumplió el referido contrato al arrendador MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, estando en mora de cancelar los cánones de arrendamiento correspondiente al tiempo comprendido entre abril de 2007, hasta noviembre de 2017, por un valor de \$32'000.000,00 M. Cte.
- 3 Que en virtud de lo anterior, se declare la terminación el contrato de arrendamiento de fecha, febrero 1 de 2000, celebrado sobre el Lote Paujil o Los Guayabos, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "La Samaria", ya mencionado, entre el señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como arrendador, y el señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, como arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en el numeral anterior.
- 4 Se condene al demandado señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ a restituir al demandante, señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, el bien inmueble Lote Paujil o Los Guayabos, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "La Samaria", ubicado en la vereda Seborucos del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública N° 517 de fecha 8 de junio de 1973 de la Notaría Única de Chaparral (T).
- 5 Se condene al demandado señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ a pagar al señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, por un valor de \$32'000.000,00 M/Cte.
- 6 Se ordene que la anterior suma de dinero deberá ser pagada de manera indexada y con los intereses causados desde el momento de su mora hasta cuando se realice el pago efectivo y total de los dineros.
- 7 Que en virtud del Art. 384 numeral 4 del C.G.P, no se escuche al demandado, señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados.
- 8 Se ordena la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- 9 Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

RELACION FACTICA:

- 1 El demandante, señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento verbal, en febrero de 2000 con el señor demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, en su calidad de arrendatario; consistente este contrato en ceder el uso, goce y tenencia del predio LOTE PAUJIL o LOS GUAYABOS, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "La Samaria", ubicado en la vereda Seborucos del municipio de Chaparral, cuyos linderos, cabida superficial y demás especificaciones se encuentran contenidas en la Escritura Pública N° 517 de fecha 8 de junio de 1973 de la Notaría Única de Chaparral (T).
- 2 El arrendatario, hoy demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$250.000.00 M. Cte., pago que debía efectuar anticipadamente, los cinco primeros días de la vigencia de cada mes
- 3 El demandado, señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, ha incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de abril del año 2007, hasta noviembre de 2017, a razón de \$250.000.00 m. cte. cada mes, por un valor total de \$32'000.000,00 M. Cte.
- 4 El arrendatario LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, se niega a cancelar la deuda y a entregar el inmueble, pretendiendo obtener la titularidad, por prescripción extraordinaria de dominio – Pertenencia; por lo que, estando en mora el arrendatario, el arrendador considera tener su derecho a iniciar acción a través de apoderado judicial.

Con la demanda se aportaron los siguientes anexos:

1. Certificado de tradición MI 355-29439 expedido el 7 de junio d 2017, donde aparece que el predio "LOS GUAYABOS", vereda SEBORUCOS del municipio de Chaparral, pertenece a los sucesores de MIGUEL CRIOLLO PORTILLO, entre éstos el demandante MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA. Además, en las anotaciones 5 y 6 aparece registrada la demanda de PERTENENCIA de LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, contra MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA y otros herederos.
2. Copia de la escritura pública No. 517, de fecha 8 de junio de 1973, mediante la cual se acredita la propiedad, a favor de MIGUEL CRIOLLO PORTILLO del inmueble "LOS GUAYABOS" o EL PAUJIL, vereda SEBORUCOS del municipio de Chaparral, que consta de terrenos con mejoras de casa de habitación de construcción de bahareque, con techo de palma y palmicha, pastos artificiales, cercos de alambre de púas y rastros, en extensión superficial de 120 hectáreas, comprendidas en los siguientes linderos: "Desde la punta de la mesa de Chaparral viejo, se sigue por el borde de la mesa, hasta frente al nacimiento de la quebrada "La Medroza"; de aquí en recta a dicho nacimiento; se baja por esta quebrada hasta el puente de la carretera; se sigue por la carretera hasta encontrar el lindero del lote vendido por RAFAEL GUZMAN a FILOMENO SILVA; se sigue por este lindero hasta encontrar el lindero de las mejoras de JOSE MARIA PALOMINO, de aquí se sigue por una cerca de alambre hasta encontrar un barranco; de aquí hacia el oriente, hasta llegar a una zanja con agua; éste arriba hasta encontrar una zanja seca; de aquí hasta encontrar una cerca de alambre; por ésta en travesía, hasta encontrar un barranco; de aquí, bordeando el barranco, hasta encontrar un cerco de piedra; de aquí donde termina la cerca a dar a otro barranco, de aquí a una cerca de piedra; de aquí a una cerca de alambre; de aquí a dar a otro barranco de aquí bordeando otro barranco hasta encontrar otro cerco de alambre; de aquí vuelve a bordear otro barranco hasta salir al borde de la mesa; por este borde de la mesa, hasta el primer lindero."
3. Copia de un poder que confiere el señor MIGUEL CRIOLLO PORTILLO al señor MANUEL HERNAN CRIOLLO para administrar la finca LA SAMARIA, ubicada en la vereda SAN JOSE de este municipio y el bien inmueble ubicado en la calle 10 con carrera 7ª esquina que se encuentra arrendada.
4. Constancia de permanencia en el predio PAUJIL, en calidad de arrendatario, firmada por el señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA el 14 de mayo de 2007.



5. Contrato de venta de ganado firmado por LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ como vendedor y MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como comprador de 40 cabezas de ganado, dejando constancia que el ganado comprado se ubica en el predio PAJUIL objeto de la demanda.
6. Declaración extraproceso rendida, en audiencia, ante el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de Chaparral por la señora NELLY MORENO HERRERA, con C.C. 28.679.459, en la que manifiesta que conoció a los señores LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ y MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, quienes celebraron contrato de arrendamiento sobre el predio LOS GUAYABOS EL PAJUIL ubicado en la vereda SEBORUCOS del municipio de Chaparral; con un canon mensual de \$250.000.00 M. Cte.- que dicho contrato se mantuvo durante 2006 y, aproximadamente para el mes de marzo de 2007, dejó de cancelar el arrendamiento. Dice que tuvo conocimiento porque para la época trabajaba en la casa del señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA y pudo darse cuenta de los pormenores de dicha contratación.
7. Declaración extraproceso rendida ante la Notaría Única de Ataco por el señor JAIRO EVELIO GUZMAN quien manifiesta que conoce de vista, trato y comunicación a los señores MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA y LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ y, por el conocimiento que tiene de los mencionados le consta que existe contrato de arrendamiento suscrito entre ambos, como arrendador, el primero y como arrendatario el segundo, del predio denominado LOTE PAUJIL o LOS GUAYABOS que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LA SAMARIA en la vereda SEBORUCOS de este municipio, con fecha 1 de febrero de 2000, con un canon de arrendamiento de \$250.000.00 M. Cte. y que a la fecha se encuentra en mora de pagar dicho canon mensual, desde la fecha del fallecimiento de MIGUEL CRIOLLO, propietario del bien."

TRAMITE DE LA DEMANDA:

El 28 de noviembre de 2017 se admitió la demanda. y, con fecha 25 de enero de 2018 se ordenó el embargo y secuestro de los semovientes de ganado vacuno que se encuentren en la finca LA SAMARIA, LOS GUAYABOS o EL PAUJIL objeto de restitución; secuestro que no se perfeccionó por imposibilidad para acorralar el ganado, el cual se mostró arisco al momento de proceder a su captura.

Se aporta fotos del predio en mención en las que se observa que la vivienda del mismo presenta avanzado estado de deterioro y abandono.

El 14 de noviembre de 2018 (folio 134) se decretó la nulidad de lo actuado a partir de la notificación al demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, por lo que se procedió a notificar nuevamente al mismo del auto admisorio de la demanda el 6 de diciembre de 2019.

Oportunamente el doctor ORLANDO MANRIQUE ORTIGOZA presentó escrito mediante el cual interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda el cual fue denegado.

El día 20 de febrero de 2020, el doctor ORLANDO MANRIQUE ORTIGOZA presentó escrito mediante el cual contestó la demanda y propone excepciones, el cual no se transcribe teniendo en cuenta su extemporaneidad, dado que el término para pronunciarse venció el 20 de diciembre de 2019. Además que, por mandato expreso del art. 384, numeral 3) del C. G. P., el demandado no puede ser oído, por no haber presentado oposición oportunamente, y el numeral 4) de la misma normatividad, que impone el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, como condición para ser oído en el proceso, cuando la causal es la falta de pago.

CONSIDERACIONES:

En el presente proceso se cumplen a cabalidad los presupuestos procesales, tales como demanda en forma y capacidad para ser parte, y no se encuentra vicio de nulidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que se hace procedente continuar con el trámite indicado en el art. 384, numeral 4°, del C.G. P., profiriendo la respectiva sentencia.

La demanda está soportada en el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre el señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como arrendador y el demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, como arrendatario, acreditado con las declaraciones extraprocesales rendidas ante la Notaría de Notaría de por los señores JAIRO EVELIO GUZMAN y NELLY MORENO HERRERA.

En dicho contrato celebrado el 1 de febrero de 2000, el señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como arrendador entrega al señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, como arrendatario, el predio denominado LOTE PAUJIL o LOS GUAYABOS que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LA SAMARIA, en la vereda SEBORUCOS de este municipio, de la que se encuentran incluidos en esta sentencia los linderos y extensión, según la No. 517, de fecha 8 de junio de 1973; habiéndose acordado un canon de arrendamiento mensual de \$250.000.00 M. Cte.-

En cuanto a las manifestaciones del demandado efectuadas en la contestación de la demanda, el art. 384 del C. G. P., reza:

“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.

*4. ...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 órdenes 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...”

Hay que decir, entonces, que existen dos razones de peso para no ser atendidas las manifestaciones del demandado en la contestación de la demanda, de acuerdo con lo que obra en el proceso; cuales son, la presentación fuera de término del escrito de excepciones y, el hecho de no haber presentado la prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta la fecha.

Como quedó indicado, se encuentra determinado los linderos, ubicación, canon de arrendamiento y fecha de pago, necesarios para determinar la idoneidad del documento aportado como prueba.

Corresponde, entonces, seguir los lineamientos del numeral 3) del art. 384 del C. G. P. que ordena, ante la falta de oposición oportuna del demandado, proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble.

El demandante solicita se condene al pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el demandado, desde el abril de 2007, hasta noviembre de 2017, por un valor de \$32'000.000,00 M. Cte., de manera indexada y con los intereses causados desde el momento de su mora, hasta cuando se realice el pago efectivo y total de los dineros.

Al respecto, La Sección Segunda del Consejo de Estado recordó que *“... el derecho a la indexación o ajuste de valor obedece al hecho notorio de la constante y permanente devaluación de la moneda de nuestro país, que disminuye en forma continua el poder adquisitivo del ingreso, por lo que esta es una decisión ajustada a la ley y constituye un acto de equidad.*



En ese orden, cuando se ordena el restablecimiento de dicho derecho se busca la obtención del valor real al momento de la condena, que es el equivalente al perjuicio recibido.

Sin embargo, en razón a que tanto la indexación como el reconocimiento de intereses moratorios obedecen a la misma causa (devaluación) se puede concluir que estas son incompatibles..."

Por lo tanto, si se ordena el pago de interés moratorio, no es posible ordenar la indexación de la suma adeudada.

En este orden, sólo amerita determinar la existencia de la deuda generada por el impago de los cánones de arrendamiento, con la respectiva mora; pago que está supeditado a las formalidades del proceso ejecutivo que se genere con posterioridad a la sentencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. No oír al demandado en sus excepciones y demás manifestaciones de la contestación de la demanda, según lo expuesto en la parte motiva.
2. Declarar la terminación de toda relación contractual emanada del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2000, entre el señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, como arrendador y el señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ, como arrendatario, que involucra el predio denominado LOTE PAUJIL o LOS GUAYABOS, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LA SAMARIA, en la vereda SEBORUCOS de este municipio, de la que se encuentran incluidos en esta sentencia los linderos y extensión, según la No. 517, de fecha 8 de junio de 1973, por las razones expuestas.
3. Decretar la restitución del inmueble arrendado, LOTE PAUJIL o LOS GUAYABOS, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado LA SAMARIA, en la vereda SEBORUCOS de este municipio, al señor MANUEL HERNAN CRIOLLO BUENAVENTURA, por sus linderos y anexidades enunciadas en este fallo y el lanzamiento del demandado.
4. Concédase al demandado LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPE un término de cinco (5) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, para que haga entrega del bien inmueble referenciado al arrendador; caso contrario, se dispondrá el lanzamiento.
5. Declarar el impago por parte del señor LUIS ALFONSO BUENAVENTURA LOPEZ de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de abril de 2007, hasta la fecha de esta sentencia, con los respectivos intereses moratorio.
6. Condenase al demandado a pagar las costas del proceso. Tásense

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

HUGO ALFONSO RÓCHA PERALTA.