

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Anserma, Caldas, cinco (5) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Sentencia N° 008 de 2022

PROCESO:	VERBAL DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
DEMANDANTE:	JORGE HERNAN TORO MEJIA C.C. 10.279.018
APODERADA:	FLOR DE MARIA RONCANCIO SIERRA T.P. 28.639 del CSJ
DEMANDADOS:	LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO C.C. 766.433 HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y PERSONAS INDETERMINADAS
CURADOR AD LITEM:	ANDRES MERARDO RINCON BEDOYA T.P. 220.157 del CSJ
RADICADO:	170424089-002-2021-00131-00.

Procede el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, a dictar sentencia en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

I.- Los presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser parte, y demanda en forma están suficientemente reunidos. Además, no se halla causal alguna generadora de nulidad que imponga retrotraer lo actuado a etapa anterior.

II.- Pretende el demandante JORGE HERNAN TORO MEJIA C.C. 10.279.018 a través de apoderada judicial, se hagan las siguientes declaraciones:

“1.- Que, por expiración de las obligaciones mutuas entre las partes, SE DECLARE TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito por el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO q.e.p.d. en calidad de parte arrendataria, mediante escritura pública N° 2042 de mayo 13 de 1965 de la Notaría Sexta de Medellín, sobre los lotes denominados Potosí, Tamboral, San Luis, Corinto y El Cafetal localizados en la comprensión municipal de Anserma, Caldas.

2.- Que, una vez declarado lo anterior se ORDENE EL LEVANTAMIENTO Y CANCELACION del registro de la escritura pública N° 2042 de mayo 13 de 1965, que obra en los folios de matrícula relacionados así:

- POTOSI folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11227 anotación N° 3.
- TAMBORAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11228 anotación N° 3.
- SAN LUIS folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11229 anotación N° 3.
- CORINTO folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11230 anotación N° 3.
- EL CAFETAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11231 anotación N° 3.

3.- SUBSIDIARIAMENTE se DECLARA LA PRESCRIPCION EXTINTIVA o LIBERATORIA EXTRA ORDINARIA DE LOS DERECHOS Y ACCIONES contenidos en la escritura pública N° 2042 de 13 de mayo de 1965 de la Notaría Sexta de Medellín, suscrita por el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO q.e.p.d. en calidad de parte arrendataria.

4.- Que, una vez declarada la prescripción extintiva y liberatoria de la escritura pública N° 2042 de mayo 13 de 1965, se ORDENE EL LEVANTAMIENTO Y LA CANCELACION del registro de dicha escritura pública que obra en los certificados de tradición que se relacionan así:

- POTOSI folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11227 anotación N° 3.
- TAMBORAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11228 anotación N° 3.
- SAN LUIS folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11229 anotación N° 3.
- CORINTO folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11230 anotación N° 3.
- EL CAFETAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11231 anotación N° 3.

5.- Que, se declare que los LINDEROS de inmuebles objeto anteriores declaraciones corresponden a los que obran en las escrituras públicas 685 de febrero 20 de 1989 de la Notaría Cuarta de Manizales y en la N° 4500 del 14 de junio de 2013 de la Notaría 2ª del Círculo Notarial de Manizales, anexas como prueba.

6.- Las demás que sea de ley para el logro de las pretensiones formuladas.

III.- Sustenta la apoderada del actor sus pretensiones en los hechos que nos permitimos sintetizar así:

1. Mediante negocio de PERMUTA, según escritura pública N° 1271 del 27 de julio de 2006 de la Notaría 5ª de Manizales, la parte demandante adquirió el 33% de los derechos de propiedad sobre los siguientes bienes rurales ubicados en Anserma, Caldas. POTOSI con mat. inm. 103-11227, TAMBORAL con mat. inm. 103-11228, SAN LUIS con mat. inm. 103-11229, CORINTO con mat. inm. 103-11230 y EL CAFETAL con mat. inm. 103-11231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.
2. Posteriormente por negocio de COMPRAVENTA, y según escritura N° 4500 de junio 14 de 2013 de la Notaría 2ª de Manizales, el demandante adquirió a los copropietarios RICARDO BOTERO CALDERON y LUIS ALVARO PATINO LUNA el 67% de los derechos de propiedad que le faltaban sobre los citados inmuebles.
3. Sobre estos cinco (5) predios rurales, pesa el registro de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito mediante escritura pública N° 2042 de mayo 13 de 1965 de la Notaría 6ª de Medellín, firmado entre MARCO TULIO JARAMILLO JARAMILLO y FIDEL JARAMILLO como arrendadores Y LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO q.e.p.d. fallecido el 30 de diciembre de 1988.
4. El registro de la escritura pública N° 2042 obra en los certificados de tradición de los precitados lotes en la anotación 3 de cada uno de ellos.
5. Las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento fueron: fecha de inicio 13 de mayo de 1965; duración: 10 años; Valor del canon mensual DOS MIL PESOS M/CTE (\$2.000 M/CTE) habiendo declarado la parte arrendataria recibidos el total de los canones por el termino de 10 años de duración del contrato, esto es por los diez años la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$240.000 M/CTE).
6. Lo anterior indica que a la fecha de presentación de la presente demanda la fecha de expiración del término pactado 13 de mayo de 1975 han transcurrido más de 46 años.
7. De los registros de propiedad inmobiliaria podemos deducir que, desde el 27 de julio de 2006 hasta la fecha, el demandante ha fungido como copropietario inicialmente y como exclusivo y único dueño desde el 14 de junio de 2013 con las facultades propias de tal a la tenencia, al uso, al usufructo y a la disposición plena de estos bienes inmuebles.

8. Ello demuestra que por lo menos hace más de 15 años, el demandante ha tenido en su poder los lotes, en calidad de copropietario primero y desde hace más de 8 años en calidad de único dueño, sin que persona alguna se haya presentado a disputarle los derechos de propiedad sobre los mismos.
9. Y por parte del arrendatario LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO la pérdida de la tenencia de los bienes arrendados está demostrada en los siguientes sucesos: 1.- Ya expiró el termino pactado para el contrato multicitado desde el 13 de mayo de 1975. 2.- El arrendatario falleció el 30 de diciembre de 1988 (A la fecha han transcurrido más de 32 años) 3.- Por la adquisición mediante Compraventa de los derechos de propiedad de los herederos hace más de 32 años conforme a la escritura pública 685 de 20 de febrero de 1989 de la Notaría 4ª de Manizales firmada por Ricardo Botero Calderón, Cristina Botero Calderón, Arturo Botero Arango, Julia Calderón de Botero y Luisa María López Mejía, según anotaciones N° 7 de cada certificado de tradición.
10. Extinción de la calidad de arrendatario por fusión con la calidad de propietario; demostrada en que, mediante sentencia del Juzgado Primero Civil Municipal de Anserma, Caldas, registrado el 7 de diciembre de 1966, el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO adquirió por Prescripción Adquisitiva de Dominio, parte de cada uno de los lotes de que trata esta demanda y por negocio de compra mediante escritura N° 1848 de 3 de diciembre de la Notaría 1ª de Manizales, adquirió la parte faltante comprándole al señor TULIO JARAMILLO JARAMILLO.
11. Estos actos jurídicos de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de los lotes y de compra del área restante por parte del señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO, excluye su calidad de arrendatario por lo menos desde el 3 de diciembre de 1968 fecha de la escritura de compra a Marco Tulio Jaramillo, esto es, desde hace más de 52 años.
12. Concluye que en este caso para los siguientes efectos jurídicos que se pretenden en esta demanda, operó el fenómeno de la CONFUSION ya que en la misma persona, como dice el artículo 1724 del CCC, pues en la misma persona concurrieron las calidades de arrendatario y propietario respecto de los mismos bienes, lo cual da lugar a la extinción del contrato de arrendamiento a que venimos haciendo alusión.
13. La extinción por el modo de la confusión de las obligaciones contraídas por el contrato de arrendamiento que nos ocupa esta prevista en el artículo 1625 del CCC numeral 6, así mismo el artículo 1724 del CCC define la CONFUSION así: "Cuando concurren en la misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda y produce efectos que el pago."
14. Desaparición por muerte de la parte arrendataria: Anexa copia del registro de defunción del arrendatario ocurrida el 30 de diciembre de 1988.
15. Recuerda que en el contrato de arrendamiento de que trata este asunto no se pactaron prorrogas ni tampoco hay vestigios de renovaciones posteriores
16. Hace una identificación de los inmuebles arrendados que están ubicados en la zona rural del municipio de Anserma, cuyos linderos aparecen en la Escritura 4500 del 14 de junio de 2013 de la Notaria 2ª de Manizales.
17. Expiración de las obligaciones mutuas de las partes, enumera los motivos por los cuales han expirado las obligaciones mutuas entre las partes según el contrato de arrendamiento. Ya expiro la vigencia del mismo, no existe clausula de prorroga y/o

renovación, el arrendatario falleció hace más de 32 años, la tenencia de los bienes entregados en arrendamiento se encuentra en poder del demandante desde hace más de 15 años como copropietario y de 8 años como único dueño, sin que ninguna persona se haya presentado a reclamar derechos derivados del contrato de arrendamiento, la tenencia de los bienes entregados en arrendamiento se encuentra en poder de terceros desde hace más de 32 años en virtud de compraventa y partición de bienes que consta en la escritura N° 685 del 20 de febrero de 1989 de la Notaría 4ª de Manizales, tampoco se adeudan cánones de arrendamiento pues el pago se hizo por adelantado.

18. Tales circunstancias y hechos constituyen causales de terminación del contrato de arrendamiento por expiración del término pactado, por extinción del derecho del arrendador en las voces del artículo 2008 numeral 2 del CCC y demás normas concordantes. Tales circunstancias y hechos constituyen causales de terminación del contrato de arrendamiento por expiración del término pactado, por extinción del derecho del arrendador en las voces del artículo 2008 numeral 2º del CCC y demás normas concordantes y de lo previsto en materia de arrendamiento de predios rurales en el Decreto 2969 de 1966.
19. El demandante ha celebrado contrato de compraventa sobre los inmuebles incursos en esta demanda, y tiene como obligación frente a su comprador, entregar los certificados de tradición libres de las anotaciones relativas al contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No 2042 de mayo 13 de 1956, so pena de incurrir en sanciones pecuniarias por incumplimiento de dicha obligación.
20. Por haberse contraído el contrato de arrendamiento que nos ocupa por escritura pública, artículo 2020 del CCC, mi poderdante no tiene otro camino que acudir a la vía judicial, para obtener la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento en cuestión, con el fin de que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se ordene el levantamiento y la cancelación del registro de la escritura pública No 2042 de mayo 13 de 1956 de la Notaría 6ª de Medellín, para lo cual me ha otorgado el correspondiente poder.
21. Quien fungió como arrendador era el propietario de los inmuebles entregados en arrendamiento, calidad que ha pasado a J.H. TORO Y CIA S.C.A. representada por Jorge Hernán Toro Mejía, como se deduce de los sucesivos traspasos de los derechos de propiedad sobre los citados inmuebles.
22. Al tenor del artículo 2020 del CCC, cuando se trata de contrato de arrendamiento elevados a la formalidad de escritura pública, el comprador tiene obligación de respetar dicho contrato, razón por la cual el llamado a petitionar su terminación para el consiguiente levantamiento y cancelación del registro de dicha escritura pública es mi poderdante.
23. PRESCRIPCION EXTINTIVA O LIBERATORIA. Lo hechos enunciados, las pruebas aportadas y las solicitadas, nos ponen en presencia del fenómeno de la PRESCRIPCION EXTINTIVA O LIBERATORIA de las obligaciones contenidas en "la escritura pública No 2042 de 13 de mayo de 1865, como quiera que:
 - a. ha expirado el plazo de 10 años contemplado en la dicha escritura pública 2.042 pactado para la duración del contrato de arrendamiento;
 - b. han transcurrido a la fecha más de más de 54 años y 8 meses de los hechos que excluyen la calidad de arrendatario del señor Luis Eduardo Serna Giraldo, por sentencia

de prescripción adquisitiva de dominio sobre parte de los lotes, registro del 7 de diciembre de 1966;

C. Han transcurrido más de 52 años y 8 meses por compra al señor Marco Tulio Jaramillo Jaramillo del área restante de los mismos escritura No 1848 de 3 de diciembre de 1968 notaria 1ª de Manizales.

d. Han transcurrido mas de 15 años desde que 'mi poderdante adquiriera por PERMUTA, escritura pública 1271 del 27 de julio de 2006 Notaria 5ª de Manizales, el 33% sobre los referidos lotes.

e. han transcurrido más de 8 años desde que mi representado comprara mediante escritura pública 4.5000 del 14 de junio de 2013 de la Notaria 2ª de Manizales, el 67% restante de los mencionados lotes.

f. Conforme ei texto dei artículo 1625 numeral 10º dei CCC, otro modo de extinción de las obligaciones es por la prescripción.

25.PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA O LIBERATORIA.

Se trata de establecer si se cumple con los requisitos de la prescripción extintiva o liberatoria, y como consecuencia de ello, si es procedente ordenar la declaración de la misma respecto de la escritura No 2.042 de 13 de mayo de 1.965, objeto del presente proceso.

Establece el artículo 2512 del CCC: La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, Y concurriendo los demás requisitos legales.

"Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción. "

A su vez el artículo 2535 del mismo CCC: "La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible. "

26. Y el artículo 2536 del CCC en concordancia con la ley 791 de 2002 reduce los términos de prescripción ordinaria y extraordinaria a 5 y 10 años respectivamente.

27. Están dadas las circunstancias y requisitos para la declaración de la prescripción extintiva o liberatoria de las obligaciones mutuas contraídas entre las partes con ocasión del contrato de arrendamiento suscrito por escritura pública No 2.042 de mayo 13 de 1.965, como quiera que han transcurrido por lo menos más de 10 años de 'la extinción del plazo convenido, de la pérdida de la tenencia de los bienes entregados en arrendamiento por parte del arrendatario; de la confusión de la calidad de arrendatario y de propietario en cabeza del arrendatario, y de la adquisición de los derechos de propiedad por terceros de los bienes entregados en arrendamiento.

28.Durante todo ese término prescriptivo ninguna persona en calidad de tercero con derecho a la disputar la tenencia de los inmuebles, o a reclamar mejoras, o alegar calidad de heredero arrendatario, se ha presentado a disputar la titularidad de los derechos al uso, al abuso, al usufructo, a la disposición, inherentes a la calidad de propietario pleno.

29.-Se consideran por tanto abandonados por inacción los derechos y acciones que pudieran derivarse de las obligaciones contraídas por el contrato de arrendamiento elevado a escritura pública No 2.042 de mayo 13 de 1.965, por un lapso superior a los 10 años que corresponde a la prescripción extraordinaria extintiva o liberatoria.

30. Resulta procedente por ello, la declaratoria judicial de la prescripción extintiva o liberatoria de las obligaciones contenidas en la escritura pública No 2,042 de mayo de 1.965 de la Notaria 6ª de Medellín, para el consiguiente levantamiento y cancelación del registro que obra de la citada escritura en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los lotes afectados con dicho registro escritural.

31. ACUMULACION DE PRETENSIONES: el artículo 88 del C.G.P. establece lo siguiente: "Artículo 88. Acumulación de pretensiones, Ei demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre y cuando que concurren los siguientes requisitos: "1. Que el Juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía; "2, Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias; "3, Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento;

En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

También podrán formularse en una demanda pretensiones de uno o varios demandantes o contra uno o varios demandados, aunque sea diferente el interés de unos y otros, en cualquiera de los siguientes casos: "a) Cuando provengan de la misma causa. b) Cuando versen sobre el mismo objeto. c) Cuando se hallen entre sí en relación de dependencia. d) Cuando deban servirse de unas mismas pruebas.

"En las demandas ejecutivas podrán acumularse las pretensiones de varias personas que persigan, -tota/o parcialmente, los mismos bienes del demandado".

32.- Tanto la demanda de terminación del contrato de arrendamiento, como la declaratoria de la prescripción extintiva o liberatoria que se incoan como pretensiones principal y subsidiaria en su orden, deben tramitarse por el proceso declarativo VERBAL previsto en el Libro Tercero Sección Primera Título I del C.G.P.

33.- En cuanto a la competencia del Juez, las pretensiones, el objeto que se persigue, y las pruebas de ambas acciones, no se excluyen y por el contrario coinciden plenamente.

34.- Siendo ello así, resulta viable la acumulación de pretensiones para la declaratoria de la terminación del contrato de arrendamiento y/o la declaratoria de la prescripción extintiva o liberatoria de las obligaciones contenidas en la escritura pública No 2.042 de mayo 13 de 1965 de la Notaria Sexta de Medellín.

35.- Sin embargo, las pretensiones de la presente demanda se incoarán como principal la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento; y como subsidiaria la declaración de 'la prescripción extintiva o liberatoria de las obligaciones contenidas en la escritura pública 2.042 de mayo 13 de 1.965 de la Notaria 6ª de Medellín.

Las pretensiones del demandante son entonces:

PRIMERA: Que, por expiración de las obligaciones mutuas entre las partes, se DECLARE TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito por el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO q.e.p.d., en calidad de parte arrendataria, mediante escritura pública No 2.042 de mayo 13 de 1.965 de la Notaria Sexta de Medellín, sobre los lotes denominados Potosí,

Proceso Verbal de Terminación de Contrato de arrendamiento.
Demandante: Jorge Hernán Toro Mejía.
Demandado: Luis Eduardo Serna Giraldo y Otros.
Rad: 2021-00131.

Tamboral, San Luis, Corinto, y El Cafetal localizados en la comprensión Municipal de Anserma Caldas.

SEGUNDA: que una vez declarado lo anterior, se ORDENE EL LEVANTAMIENTO y CANCELACIÓN del registro de la escritura pública N° 2.042 de mayo 13 de 1.965, que obra en los folios de matrícula relacionados así: a. POTOSI folio de matrícula inmobiliaria N° 103.11227 anotación N° 3. b. TAMBORAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11228 anotación N° 3.c. SAN LUIS folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11229 anotación No 3. d. CORINTO folio de matrícula inmobiliaria N°103-11230 anotación N° 3. e. EL CAFETAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11231 anotación No 3.

TERCERA: Subsidiariamente se declare la prescripción extintiva o liberatoria extraordinaria de los derechos y acciones contenidos en la escritura pública No 2.042 de 13 de mayo de 1.965 de la Notaria Sexta de Medellín suscrita por el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO q.e.p.d., en calidad de parte arrendataria.

CUARTA: que una vez declarada la prescripción extintiva o liberatoria de la escritura pública No 2.042 de mayo 13 de 1.965, se ORDENE EL LEVANTAMIENTO Y LA CANCELACIÓN del registro de dicha escritura pública que obra en los certificados de tradición que se relacionan así: a. POTOSI folio de matrícula inmobiliaria N° 103.11227 anotación N° 3. b. TAMBORAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11228 anotación N° 3.c. SAN LUIS folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11229 anotación No 3. d. CORINTO folio de matrícula inmobiliaria No 103-11230 anotación N° 3. e. EL CAFETAL folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11231 anotación N° 3.

QUINTA: que se declare que los LINDEROS de inmuebles objeto de las anteriores declaraciones corresponden a los que obran en las escrituras públicas 685 de febrero 20 de 1.989 de la Notaria 4a de Manizales, y en la N° 4.500 del 14 de junio de 2013 de la notaria 2a del Circulo Notarial de Manizales anexas como prueba.

SEXTA: las demás que sea de ley para el logro de las pretensiones formuladas.

IV.- Frente a las pretensiones del demandante y al no poder ubicar a ninguno de los demandados, se les nombró curador ad-litem quien respondió a la demanda y expuso, que "Respecto a las pretensiones manifiesto que no tengo argumentos de derecho ni de hecho para atacar las pretensiones de la parte demandante, esto siempre y cuando se prueben los presupuestos facticos y legales". No presentó excepciones ni se opuso a ninguna de las actuaciones desarrolladas hasta el momento en el proceso.

DESARROLLO DEL PROCESO:

El 14 de septiembre de 2021 se presentó por reparto correspondió a este despacho adelantar este proceso. El 16 del mismo septiembre de 2021, se admitió el mismo, pero el 2 de noviembre de 2021 se expidió un auto requiriendo a la parte demandante para pedir si se conocía los herederos determinados del señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO quien aparece como parte demandada.

Con fecha 7 de diciembre, la apoderada de la parte demandante respondió al requerimiento indicando que efectivamente se había adelantado trámite de sucesión del demandado ante un juzgado de Medellín y explicó que se reconocieron como herederos a los hermanos adjudicatarios del 100% de los bienes herenciales, los nombró, pero agregó bajo la gravedad del juramento que desconocía su identificación y su lugar de residencia. En consecuencia, el trece (13) de diciembre de 2021 se dictó una auto ordenando el emplazamiento de los demandados, lo cual se realizó el 1 de febrero de 2022 por el despacho .

Proceso Verbal de Terminación de Contrato de arrendamiento.
Demandante: Jorge Hernán Toro Mejía.
Demandado: Luis Eduardo Serna Giraldo y Otros.
Rad: 2021-00131.

Cumplidos los términos sin recibir reclamo alguno, con fecha 23 de febrero de 2022 se designó curador ad litem. Quien contestó a la demanda en tiempo oportuno, no presentó excepciones.

V. Pruebas

El juzgado tendrá en cuenta para su decisión la **prueba documental** presentada con la demanda, a saber:

Certificados de tradición pertenecientes a los inmuebles denominados: Potosí, Tamboral, San Luis, Corinto y El Cafetal.

Escrituras públicas:

- N° 2042 de mayo 13 de 1965 correspondiente al contrato de arrendamiento.
- N° 1848 de 3 de noviembre de 1968 compraventa parcial MARCO TULIO JARAMILLO JARAMILLO a Luis Eduardo Serna Giraldo lotes Potosí, Tamboral, San Luis, Corinto y El Cafetal,
- N° 685 del 20 de febrero de 1989 partición de la notaria 4ª de Manizales.
- N° 1271 del 27 de julio de 2006 de la Notaria 5ª de Manizales: permuta 33 % por parte del demandante de los inmuebles Potosí, Tamboral, San Luis, Corinto y El Cafetal,
- N° 4500 de 14 de Junio de 2013 de la Notaria Segunda de Manizales: compraventa de J.H.TORO y S.A.C. Nit 900.473.125-6 del 67% de los inmuebles Potosí, Tamboral, San Luis, Corinto y El Cafetal.

Registro Cámara de Comercio de la parte demandante.

Registro de defunción de LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO.

Linderos generales específicos: Escritura N° 4.500 del 14 de junio de 2013 Notaria 2ª de Manizales.

Copia memorial petitorio de la copia de la sentencia mediante la cual se declaró la prescripción adquisitiva a favor de Luis Eduardo Serna Giraldo por parte del Juzgado 1º Civil Municipal de Anserma Caldas.

En cuanto a la **prueba testimonial**, el juez no consideró necesario su realización a pesar de la solicitud de la parte demandante ya que consideró que, con la prueba documental era suficiente para tomar una decisión. De igual forma con la solicitud de Prueba Traslada.

VI. Problema jurídico

En este proceso como muy bien lo expresó la apoderada de la parte demandante en la presentación de la demanda hay las siguientes solicitudes: Que el despacho declare la expiración de las obligaciones mutuas entre las partes y se declare terminado el contrato de que trata este proceso; que se ordene el levantamiento y cancelación de los registros en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios; que se declare la Prescripción extintiva extraordinaria de los derechos y acciones contenidos en la escritura pública N° 2042 del 13 de mayo de 1965 de la Notaría Sexta de Medellín y por último que se declare que los linderos de los inmuebles objeto de las anteriores declaraciones corresponden

a los que obran en las escrituras públicas 685 de febrero 20 de 1989 de la Notaría cuarta de Manizales.

VII. En cuanto al CONTRATO: Se tiene que:

El artículo 1495 del Código Civil "Definición de contrato, Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer una cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas."

En lo referente al **contrato de arrendamiento**, se tiene que, es un documento que regula la relación entre dos partes. El arrendador cede el uso de su propiedad al arrendatario, quien paga una cuota periódica por un tiempo fijado en el mismo. Los derechos y obligaciones de ambos se estipulan y formalizan en estos contratos. En caso de incumplimiento, la parte afectada tiene el derecho de presentar una reclamación en la justicia.

Existen características que son generales a los contratos de arrendamiento.

- **Bilateral:** se firma entre las dos partes, un arrendador y un arrendatario.
- **Oneroso:** ambos tienen un beneficio, uno percibe un pago mensual y el otro accede al derecho de uso de la vivienda o local.
- **Derechos y obligaciones:** en el contrato de arrendamiento se fijan todos los derechos y obligaciones de cada una de las partes para regular la relación.
- Establece el **plazo de vigencia**.
- Expresa de forma clara el **estado en que se encuentra el bien** objeto del contrato.
- Expresa la **posibilidad de renovación**.

Terminación del contrato y sus efectos.

Los contratos se podrán terminar ya sea por pacto expreso entre las partes, o por una disposición legal, por una justa causa por cualquiera de las partes, o unilateralmente sin que exista justa causa. Cuando termine el plazo dado al mismo o se cumpla con el objeto del mismo.

En cuanto a la indemnización por terminación del contrato sin justa causa, se debe tener en cuenta el tiempo que faltaba para cumplirse con el mismo, y la persona que lo termina puede hacerlo anticipadamente notificándole a la contraparte con anticipación, dándole un plazo para entregarlo y la exoneración del pago de los cánones de arrendamiento por un cierto periodo de tiempo. Todo esta reglamentado en la Ley 820 de 2003. Artículos 22 y ss.

VIII. Análisis de Pruebas

Las pruebas documentales demuestran,

.- Que efectivamente existió un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de un predio rural, elevado a escritura pública N° 2042 de la Notaría Sexta del Circuito de Medellín, celebrado entre los señores FIDEL JARAMILLO C.C. 542.594 y MARCO TULIO JARAMILLO JARAMILLO C.C. 542.651 como arrendadores y LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO C.C. 766.433 como arrendatario de fecha trece (13) de mayo de mil novecientos sesenta y cinco (1965), que tendría duración de diez (10) años lo que equivale a decir que se prolongaría hasta el 13 de mayo de 1975, con un canon mensual de arrendamiento de DOS MIL PESOS M/CTE (\$2000 M/CTE) los cuales fueron pagados por adelantado alcanzando la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$240.000 M/CTE).

.- Que mediante el registro de defunción 189563 se comprueba el fallecimiento del señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO, el día 30 de diciembre de 1988.

.- Que en los certificados de tradición N°s 103-11227 correspondiente al predio POTOSI, 103-11228 correspondiente al predio TAMBORAL, 103-11229 correspondiente al predio SAN LUIS, 103-11230 correspondiente al predio CORINTO y 103-11231 correspondiente al predio EL CAFETAL de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas en las anotaciones 3 de cada uno de ellos, se registra el contrato de arrendamiento mayor extensión.

.-Que mediante sentencia del Juzgado Primero Civil Municipal de Anserma de fecha 7 de diciembre de 1966 el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO adquirió por prescripción adquisitiva de dominio parte de cada uno de los lotes de que trata esta demanda y que luego mediante negocio de compraventa adquirió la parte faltante de los mismos esto explicado mediante escritura 1848 del 3 de diciembre de 1968 de la Notaría Primera de Manizales. Lo que ya indica que el arrendatario pasó a ser propietario de los lotes en comento desde esa época 3 de diciembre de 1968 .

.-Que los predios pasaron de manos del Serna Giraldo, como consta en la escritura 685 del 20/02/de 1989 a manos de los señores Ricardo Botero Calderón, Cristina Botero Calderón, Arturo Botero Calderón, Julia Calderón de Botero, y Luisa María López Mejía.

.-En ese documento se hace la división de los terrenos como se conocen hoy día y les corresponde a cada uno de ellos un predio; así: a Ricardo Botero Calderón POTOSI, a Cristina Botero Calderón TAMBORAL, a Arturo Botero Calderón SAN LUIS, a Julia Calderón de Botero CORINTO y a Luisa María López Mejía EL CAFETAL.

.- Ahora, mediante negocio de PERMUTA el demandante JORGE HERNAN MEJIA TORO C.C. 10.279.018, adquirió el 33 % de los derechos de propiedad de los lotes mediante escritura publica N° 1271 de 27 de julio de 2006.

.-Más adelante, el mismo señor JORGE HERNAN MEJIA TORO C.C. 10.279.018, adquirió de los copropietarios el otro 67% faltante mediante negocio de COMPRAVENTA en la escritura N° 4500 de junio 14 de 2013.

Lo que demuestra que, el contrato de arrendamiento terminó y el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO, mediante compra y adjudicación por prescripción adquisitiva de dominio, se hizo dueño de los predios solicitados POTOSI, TAMBORAL, SAN LUIS, CORINTO y EL CAFETAL, los cuales luego de varios negocios terminaron primero una parte desde julio de 2006 y luego totalmente desde junio de 2013 a manos del demandante JORGE HERNAN TORO MEJIA.

Si embargo, las anotaciones acerca del contrato de arrendamiento, nunca se borraron de los certificados de tradición de los predios prenombrados; a pesar de la Expiración de las obligaciones mutuas de las partes.

Ahora bien, el demandante JORGE HERNAN TORO MEJIA C.C. 10.279.018, tiene los bienes en su poder desde hace mas de 15 años en calidad de copropietario y ya como único dueño desde hace más de 8 años.

VIII- Respuesta del Curador

El curador ad-litem escogido para este caso doctor ANDRES MERARDO RINCON BEDOYA como representante de los herederos de LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO y de LAS

Proceso Verbal de Terminación de Contrato de arrendamiento.
Demandante: Jorge Hernán Toro Mejía.
Demandado: Luis Eduardo Serna Giraldo y Otros.
Rad: 2021-00131.

PERSONAS INDETERMINADAS que se consideraran con derechos sobre los bienes de que trata el proceso, no se opuso a las pretensiones ni presentó excepciones de ninguna índole mientras los hechos fueran probados dentro del proceso.

CONSIDERACIONES

Del acopio probatorio, y viendo lo pretendido por la parte demandante no hay lugar a duda, en decir que:

PRIMERO: El Contrato que se está discutiendo en el proceso y que llamaron las partes "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" existió, es legal, fue firmado por personas con toda la capacidad para celebrarlo y las partes demandante y demandada no tuvieron ningún problema en reconocerlo además de contarse con copia del mismo en el expediente.

SEGUNDO: Que es cierto que el señor LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO se hizo dueño de la totalidad de los lotes mediante negociaciones legales avaladas mediante escrituras públicas.

TERCERO: Que el Contrato de Arrendamiento expiró desde el día 13 de mayo de 1975. Ya que no existen cláusulas de prórroga y/o renovación incluidas en el mismo.

CUARTO: Que el demandante JORGE HERNAN TORO MEJIA C.C. 10.279.018, ha adquirido los bienes mencionados POTOSI, TAMBORAL, SAN LUIS, CORINTO y EL CAFETAL mediante negocios también legales todos avalados en Escrituras Públicas de las que se anexaron copias al proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada la TERMINACION del Contrato de arrendamiento de los predios que hoy se conocen como POTOSI con matrícula inmobiliaria N° 103-11227, TAMBORAL con matrícula inmobiliaria N° 103-11228, SAN LUIS con matrícula inmobiliaria N° 103-11229, CORINTO con matrícula inmobiliaria N° 103-11230 y EL CAFETAL con matrícula inmobiliaria N° 103-11231 suscrito entre los señores entre los señores FIDEL JARAMILLO C.C. 542.594 y MARCO TULIO JARAMILLO JARAMILLO C.C. 542.651 como arrendadores y LUIS EDUARDO SERNA GIRALDO C.C. 766.433 como arrendatario; contenido en la Escritura Pública N° 20142 de fecha trece (13) de mayo de mil novecientos sesenta y cinco (1965).

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR el levantamiento y la Cancelación de las anotaciones que aparecen en los certificados de tradición de los predios prenombrados así:

En el predio POTOSI con folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11227 anotación N° 3.
En el predio TAMBORAL con folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11228 anotación N° 3.
En el predio SAN LUIS con folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11229 anotación N° 3.
En el predio CORINTO con folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11230 anotación N° 3.
En el predio EL CAFETAL con folio de matrícula inmobiliaria N° 103-11231 anotación N° 3.

TERCERO: Se DECLARA además que los LINDEROS de los inmuebles objeto de las anteriores declaraciones corresponden a los que obran en las escrituras públicas N°s 685 del 20 de febrero de 1989 de la Notaría Cuarta de Manizales y en la N° 4500 del 14 de junio de 2013 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Manizales.

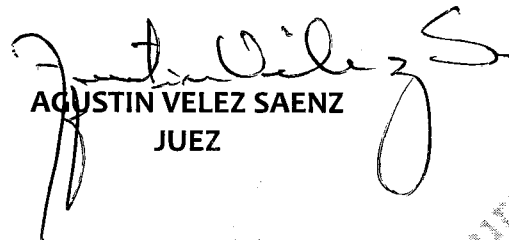
Proceso Verbal de Terminación de Contrato de arrendamiento.
Demandante: Jorge Hernán Toro Mejía.
Demandado: Luis Eduardo Serna Giraldo y Otros.
Rad: 2021-00131.

CUARTO: NO CONDENAR en costas.

QUINTO: Contra la presente decisión **NO PROCEDEN** recursos por tratarse de un proceso verbal sumario de única instancia.

SEXTO: Después de cumplidos los anteriores ordenamientos se ordena **ARCHIVAR** el proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


AGUSTIN VELEZ SAENZ
JUEZ

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

