

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Risaralda, Caldas, quince de diciembre de dos mil veintiuno. A Despacho del señor Juez, paso el presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, informando que el demandado Francisco Eladio Sepúlveda López, se notificó de la demanda el pasado 4 de octubre de 2021, según consta en la certificación expedida por Servicios Postales de Colombia S.A.S.

El término de diez (10) comenzó a correr el 7 de octubre de 2021, así:

Hábiles: 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20 y 21 de octubre de 2021.

Inhábiles 9, 10, 16, 17 y 18 de octubre de 2021.

El demandado guardó silencio. Sírvase proveer.

Carlos Mario Ruiz Loaiza
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL

Risaralda, Caldas, quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicado:	176164089001-2021-00079-00
Proceso:	Restitución de Bien Inmueble Rural
Sentencia:	05-2021
Demandante:	María Lucila Sepúlveda López
Demandado:	Francisco Eladio Sepúlveda López

I. ASUNTO

De conformidad con el parágrafo 3° del art. 384 del C. G. del P, procede el despacho a proferir el fallo de fondo, en este proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento (bien rural). Promovido por la señora María Lucía Sepúlveda López, quien actúa a través de apoderado judicial frente al señor Francisco Eladio Sepúlveda López.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió a este Judicial, la señora **María Lucía Sepúlveda López**, actuando por intermedio de apoderado judicial, demandó al señor **Francisco Eladio Sepúlveda López**, para que previo los trámites de un proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, se declarara jurídicamente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario, con fundamento en la constitución en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en relación con el inmueble ubicado en la vereda Guacaica, comprensión del municipio de Risaralda Caldas.

Consecuente con la anterior declaración, se ordene al demandado, restituir de manera inmediata a la demandada, el bien inmueble dado en arrendamiento, cuya ubicación ya se indicó; de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, el Despacho estará

fijando fecha y hora para proceder con la entrega forzosa de la misma, diligencia que estará acompañada por la fuerza pública.

Del mismo modo, solicitó ordenar al demandado, pagar el valor restante del canon de arrendamiento causado entre el 2 de enero de 2020 y el 1 de enero de 2021, suma que asciende a UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000.00); también pagar los valores equivalentes al período iniciado, desde el 02 de enero de la presente anualidad, hasta la fecha en que se emita el respectivo fallo que concluya el proceso. Por último, solicitó condenar en costas.

Constituyen el respaldo fáctico de la demanda de tutela, los hechos que a continuación se sintetizan:

Con fecha del 2 de enero de 2019, la demandante en calidad de arrendadora, celebró con el demandado, el señor Francisco Eladio Sepúlveda López, un contrato de arrendamiento, sobre dos cuadras de terreno que físicamente equivalen a la cantidad adjudicada de la totalidad del bien inmueble, identificado por su ubicación y linderos en el hecho primero del libelo introductorio de demanda.

Que la vigencia de dicha relación contractual, tuvo su inicio el 2 de enero de 2019 para finalizar el 02 de enero de 2023, habiéndose pactado el canon por concepto de arrendamiento en dos millones de pesos (\$2.000.000.00) pagaderos anualmente por año vencido y a partir del segundo año de su vigencia.

Mencionó que el primer pago, según lo pactado en el contrato referido, tuvo lugar dos años después de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, es decir, para el 1° de enero de 2021, pues como consta en el acuerdo de voluntades, el primer año no debía ser pagado.

Transcurrido el segundo período de vigencia del contrato de arrendamiento y habiéndose configurado la obligación dineraria para el 1° de enero de 2021, el arrendatario se sustrajo de pagar el canon estipulado, es decir, dos millones de pesos (\$2.000.000.00).

A pesar de los insistentes requerimientos dirigidos al arrendatario por iniciativa de la demandante, en lo corrido del 2021, continuó la negativa del demandado respecto al cumplimiento de la obligación dineraria del canon de arrendamiento acordado entre las partes.

Para el 18 de mayo de 2021, tras incansables llamados a cumplir con la obligación ya configurada, el arrendatario hizo constar mediante recibo de caja menor, el abono en favor de la demandante, la suma de \$600.000.00, al total de la deuda y hasta la fecha de radicación de la demanda, el extremo arrendatario, no ha mostrado voluntad alguna de cancelar lo restante del valor adeudado, por el concepto ya mencionado, ni ha atendido los continuos requerimientos.

Actuación Procesal.

Recibida en este Judicial la demanda referida, luego de haber sido subsanada, fue admitida mediante auto del 03 de septiembre de 2021; en dicha providencia se le advirtió al demandado que no sería oído en el proceso, hasta tanto se dieran las circunstancias previstas en el artículo 384 numeral 4°, inciso 2° del Código General del Proceso.

La notificación del auto admisorio de la demanda, se surtió para el demandado, el 4 de octubre de 2021, según constancia expedida por Servicios Postales de Colombia S.A.S. Transcurrido el plazo legal y dispuesto para su contestación, el demandado no hizo pronunciamiento alguno al respecto.

Así las cosas, al no observarse nulidad alguna que invalide lo actuado e integrada la relación jurídica procesal demandante-demandado, el Juzgado considera que se cumple con los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo, teniendo como cimiento esencial la conducta desplegada por la pasiva. Ello previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

El proceso de restitución de inmueble arrendado, es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia, cuyo trámite se rige por disposiciones especiales regladas por el legislador en virtud de la naturaleza misma de esta tipología de litigios, en la medida en que debe tenerse prueba sumaria del contrato; de allí emergen unas cargas, obligaciones y deberes que la parte demandada debe solventar a fin de ser escuchada en juicio. En tal horizonte ha sido catalogado como un proceso con unas mixturas especiales, en tanto que, a pesar de ser un trámite cognitivo, si los demandados no cumplen con la carga de cancelar los cánones que respaldan el hecho atinente a la mora propugnada por el demandante, da lugar a que el Juez sin más miramientos ordene la restitución de la tenencia.

En este sendero, el artículo 384 del CGP, al contrario de lo que preveía el C.P.C., establece que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

En conclusión, la finalidad de este trámite apunta principalmente a decretar la terminación de la relación sustancial de la cual proviene el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, que el demandado restituya el bien al arrendador, con la respectiva condena en costas.

Analizado el asunto que ocupa la atención de la Judicatura, es menester indicar que el contrato de arrendamiento adosado, se ajusta a la definición que de esta clase de convenio hace en el artículo 1973 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el artículo 384 del Código de General del Proceso, el cual establece que *“(…) A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siguiera sumaria”*.

En este sentido, con vista al contrato adosado se tiene por probada la relación contractual existente entre las partes, respecto del bien ubicado en la vereda Guacaica, comprensión del municipio de Risaralda Caldas.

En segundo término, motivó la demanda de restitución del inmueble arrendado, el hecho que el arrendatario, señor Francisco Eladio Sepúlveda López, no efectuó el pago oportuno y completo de los cánones de arrendamiento, conforme a lo pactado, inclusive el primer pago, pues a voces de la demandante, según lo pactado en el contrato referido tuvo lugar dos años después de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, se tiene que la principal obligación adquirida por el arrendatario fue la de cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos indicados en el contrato que lo vinculó, y el incumplimiento de dicha obligación contractual le da derecho a la arrendadora para solicitar la extinción de la relación contractual y la consecuente restitución del inmueble.

Puestas en este sitio las cosas, habiéndose notificado el demandado del auto admisorio de la demanda, como obligado a restituir el bien inmueble en cuestión, y no habiéndose presentado oposición a las pretensiones incoadas por la demandante, se hace imperante proceder como lo dispone el numeral 3 del artículo 384 del Código de General del Proceso, esto es,

aniquilando el acto jurídico celebrado con la consecuencia propia de la terminación por ser un contrato de tracto sucesivo y ordenando consecuentemente la restitución del bien inmueble dado en tenencia.

En cuanto a las pretensiones contenidas en los numerales 3° y 4° del respectivo acápite, no se accederá a las mismas, ya que no son propias de este tipo de juicios, para lograr que salgan avantes las mismas, la parte interesada podrá adelantar la respectiva ejecución.

Para finalizar, y conforme a lo previsto en el artículo 365 del CGP se condenará en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante.

IV. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE RISARALDA, CALDAS,**

F A L L A:

PRIMERO. Por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, **SE DECLARA** terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **MARIA LUCIA SEPULVEDA LOPEZ**, y el señor **FRANCISCO ELADIO SEPULVEDA LOPEZ**, respecto al inmueble rural, ubicado en la vereda Guacaica, comprensión del municipio de Risaralda Caldas, cuyos linderos y demás características, se encuentran descritos en el hecho primero del libelo. En consecuencia, **SE DECRETA LA RESTITUCIÓN**, del inmueble rural, ubicado en la vereda Guacaica, comprensión del municipio de Risaralda Caldas, cuyos linderos y demás características, se encuentran descritos en el hecho primero de la demanda.

SEGUNDO. – Consecuentemente se **ORDENA** al señor Francisco Eladio Sepulveda López, la restitución del inmueble atrás descrito, a la demandante, señora María Lucía Sepulveda López, o a quien ésta designe, lo que hará en el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la ejecutoria del presente proveído.

TERCERO. De no efectuarse la entrega en el término señalado anteriormente, el Despacho estará fijando fecha y hora para proceder con la entrega forzosa del inmueble, diligencia que estará acompañada por la fuerza pública

CUARTO. CONDENAR en costas al demandado, y en favor de la parte demandante. En el momento procesal oportuno se liquidarán por la secretaría, previa fijación de las agencias en derecho.

QUINTO. NO ACCEDER a las pretensiones contenidas en los numerales 3° y 4°, según lo dicho.

SEXTO. En firme esta providencia, y vencido el término contemplado en el numeral 7 del artículo 384 del CGP, se ordena el ARCHIVO de las diligencias, previos los registros pertinentes.

NOTIFÍQUESE

MARIO FERNANDO GONZÁLEZ ESCOBAR
Juez



Firmado Por:

Mario Fernando Gonzalez Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Risaralda - Caldas

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: **8138f358a32a2fa2044946037d46de779c06a9c0fe3bcd9358d31e8581f00bca**
Documento generado en 15/12/2021 04:38:37 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>