

Proceso: Restitución de Inmueble No. 2020-00039-00
Demandante: Gonzalo Antonio Ospina Montoya
Demandado: Jhon Fredy Moreno Berrio
Sentencia: Ordena restitución inmueble

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Salento-Quindío, treinta (30) de septiembre del año dos mil veinte (2020).

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, actuando mediante apoderado judicial, en contra de JHON FREDY MORENO BERRIO, respecto del inmueble finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio.

HECHOS

Los señores: GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, como arrendador Y JHON FREDY MORENO BERRIO, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un bien inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000. El contrato se pactó por el término de 26 meses a partir del 1° de diciembre de 2019 hasta el 31 de enero de 2022.

Se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$1.300.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, adeudando los meses de abril a agosto del presente año 2020. El arrendatario renunció a los requerimientos de ley.

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

PRETENSIONES

1.- Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores: GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, como arrendador Y JHON FREDY MORENO BERRIO

como arrendatario, respecto del inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000

2.- Que como consecuencia de la declaración anterior se condene a la parte demandada a restituir el Inmueble objeto de arrendamiento.

3.- De no entregarse voluntariamente el bien, se decrete la entrega efectiva del inmueble.

4.- Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 18 de agosto del presente año y se notificó al demandado mediante citación entregada por la empresa de correo el 31 de agosto de 2020 habiendo contestado la demanda a través de apoderado. Posteriormente, con fecha septiembre 24, se recibe un memorial suscrito por el señor apoderado de la parte demandante donde manifiesta que el inmueble en referencia ha sido entregado por el demandado el 22 de septiembre del presente año y se proceda en consecuencia.

CONSIDERACIONES:

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: COMPETENCIA: por tratarse de un asunto de mínima cuantía y el domicilio del demandado se encuentra en esta localidad, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso DEMANDA EN FORMA: La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE: La tienen las partes por ser personas naturales sujetos de derecho, personas que pueden disponer libremente de sus derechos, artículo 53 y 54 Ibidem. PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el

procedimiento verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del Ibídem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que el demandante es el propietario del inmueble que dio en arrendamiento, y por la parte pasiva el demandado que tomó en arrendamiento el predio objeto de restitución.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado, en similar sentido se prevé en el artículo 870 del Código de Comercio, el cual señala que en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

- 1.- La existencia de un contrato válido
- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y,
- 3.- El incumplimiento del demandado

El contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en el Código de Comercio, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose en el artículo 865 del Código de Comercio que en los negocios jurídicos

plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no libera de sus obligaciones a los otros, y en forma concordante en el artículo 22 de la ley 820 del 2003 en su numeral primero estipula como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo dentro del término estipulado.

Para el caso en particular se tiene, que el señor GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA arrendó al señor JHON FREDY MORENO BERRIO un inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000. El contrato se pactó por el término de 26 meses a partir del 1° de diciembre de 2019 hasta el 31 de enero de 2022. Se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$1.300.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, adeudando los meses de abril a agosto del presente año 2020.

Para el efecto allega como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuado dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuales en el proceso y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, quien a pesar de realizar pronunciamiento acerca de la demanda, hizo entrega del predio, con lo cual se considera que se da la figura del allanamiento a la demanda a que hace referencia el Art. 98 del C. G. del P., y la ausencia de oposición a que hace referencia el Art. 384 numeral 3 de la misma obra. Además, hará presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, satisfaciéndose de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil, 865 y 870 del Código de comercio, anteladamente citados.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento del demandado por falta

de pago del canon de arrendamiento, se hace necesario precisar, de conformidad con nuestra Jurisprudencia, que esta causal de terminación del contrato -NO PAGO- es un hecho indefinido al que no se le puede aplicar el principio general del Derecho Probatorio, según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión ", operando por virtud de la Ley, la inversión de la carga de la prueba, correspondiéndole entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos, aunado a ello se tiene que su silencio hace presumir como ciertos los hechos de la demanda.

Así entonces, se tiene que la parte arrendadora imputa a arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son el pago del canon de arrendamiento con sus respectivos incrementos, tal como fue pactado, incumplimiento, tal como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Y para probar esta causal de incumplimiento le basta al actor afirmar que no se le ha cubierto el arrendamiento correspondiente, para el caso en concreto a partir del mes de abril hasta agosto del año 2020.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato escrito de arrendamiento, celebrado entre GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, como arrendador Y JHON FREDY MORENO BERRIO, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un bien inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000 y ordenar la restitución del bien inmueble por parte del demandado a favor de la parte demandante, con la advertencia que no hay necesidad de realizar la entrega

del bien por parte del Despacho debido a que el demandado ya lo entregó a su propietario.

Con relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que se debe tener en cuenta el gesto de la parte demandada de realizar voluntariamente la entrega del inmueble a su propietario, no obstante, como se hizo incurrir en gastos a la parte demandante, se dispondrá en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA-16-10554 de 2017, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$ 877.803 que debe cancelar en el término de diez días a la ejecutoria de esta providencia.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE SALENTO-QUINDIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, como arrendador Y JHON FREDY MORENO BERRIO, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un bien inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000 por las razones expuestas en la motivación precedente.

SEGUNDO: Como el bien ya ha sido entregado por el demandado a la parte demandante no hay necesidad de ordenar su entrega.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las que se tasarán por secretaría,

del bien por parte del Despacho debido a que el demandado ya lo entregó a su propietario.

Con relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que se debe tener en cuenta el gesto de la parte demandada de realizar voluntariamente la entrega del inmueble a su propietario, no obstante, como se hizo incurrir en gastos a la parte demandante, se dispondrá en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA-16-10554 de 2017, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$ 438.901 que debe cancelar en el término de diez días a la ejecutoria de esta providencia.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO-QUINDIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA.

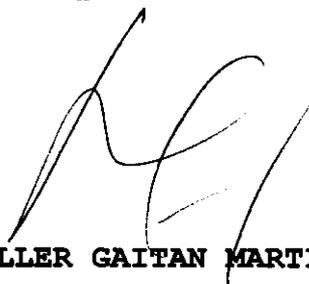
PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre GONZALO ANTONIO OSPINA MONTOYA, como arrendador Y JHON FREDY MORENO BERRIO, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un bien inmueble rural finca LA ARBOLEDA ubicado en la vereda Palestina en jurisdicción de este Municipio, predio identificado con ficha catastral No. 00-00-003-0087-000 por las razones expuestas en la motivación precedente.

SEGUNDO: Como el bien ya ha sido entregado por el demandado a la parte demandante no hay necesidad de ordenar su entrega.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las que se tasarán por secretaría,

fijándose como agencias en derecho a su favor el equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, es decir, la suma de \$438.901

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:



MILLER GAITAN MARTINEZ

JUEZ

El auto anterior se
Notificó por Estados
De Hoy _____

DARWIN LEOBAL RIVAS
Secretario