

Proceso: Restitución de Inmueble No. 2020-00047-00
Demandante: Celida Letrado de Arango
Demandado: José Manuel Bedoya Orozco
Decisión: Ordena restitución inmueble
Providencia: Sentencia civil

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Salento-Quindío, veinte (20) de noviembre 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 CELIDA LETRADO DE ARANGO actuando mediante apoderado judicial, en contra de JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO, respecto del inmueble ubicado al interior de la finca LA MARIA vereda CANAAN en jurisdicción de este Municipio.

HECHOS

Los señores: CELIDA LETRADO DE ARANGO como arrendadora Y JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO como arrendatario, celebraron el día 9 de octubre de 2019 un contrato de arrendamiento de un bien inmueble rural ubicado al interior de la finca LA MARIA vereda CANAAN en jurisdicción de este Municipio. El contrato se pactó por el término de 6 meses a partir del 9 de octubre de 2019, sin haberse pactado prórroga automática del mismo.

Se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$150.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, sin determinar hasta la fecha el monto de lo adeudado. 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: CELIDA LETRADO DE ARANGO como arrendadora Y JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO como arrendador celebrado el día 9 de octubre de 2019 respecto de un bien inmueble rural ubicado al interior de la finca LA MARIA vereda CANAAN en jurisdicción de este Municipio.
- 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 9 de septiembre del presente año y se notificó al demandado mediante citación entregada por la empresa de correo el 21 de septiembre de 2020, posteriormente, como no se presentó ante este Despacho, se le envió la notificación por aviso entregada el 16 de octubre de 2020, transcurridos los términos para comparecer al proceso y de traslado, sin que la parte demandada haya hecho pronunciamiento alguno.

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 *Ibídem*. **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 JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO arrendó a la señora CELIDA LETRADO DE ARANGO un inmueble determinado como casa de habitación al interior de la finca LA MARIA ubicado en la vereda CANAAN en jurisdicción de este Municipio. Se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$150.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada período, contrato que no contaba con prórroga automática, por lo cual venció el 9 de abril de 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 no se presentó al proceso, 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 no entregar o devolver el predio a su arrendador al vencimiento del contrato, es una causal de terminación. El arrendatario podrá dar por **terminado unilateralmente el contrato** de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el **contrato de arrendamiento** se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado, pero como de parte del arrendador se manifestó la intención de no prorrogar el contrato solicitando su entrega al vencimiento del contrato pactado, tal como consta en escrito recibido por el arrendatario de fecha 08 de marzo del 2020, es decir dentro del término establecido por el legislador, se entiende por terminado dicho contrato de arrendamiento, sumado que dentro de las pretensiones de la demanda se pretende la declaratoria de terminación.

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 la entrega del inmueble al término del contrato, tal como fue pactado, situación que como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

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 CELIDA LETRADO DE ARANGO como arrendadora Y JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO como arrendatario, 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 relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que acorde con la actividad procesal realizada, la cuantía del mismo y que no medio oposición por parte del demandado, se considera prudente 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, la cual será incluida dentro de la liquidación de las costas del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO 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 CELIDA LETRADO DE ARANGO, como arrendadora, Y JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO como arrendador respecto del predio rural ubicado al interior de la finca LA MARIA vereda CANAAN en jurisdicción de este Municipio, por las razones expuestas en la motivación precedente.

SEGUNDO: Se ordena la entrega del mencionado inmueble por parte del señor JOSE MANUEL BEDOYA OROZCO a favor de la señora CELIDA LETRADO DE ARANGO, la cual se debe realizar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

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 cargo del demandado la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, es decir, la suma de \$438.901, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE:


MILLER GAITAN MARTINEZ
JUEZ

CERTIFICO que la sentencia anterior se
Notificó por Estados De Hoy 23 de noviembre
de 2020

DARWIN LEOBAL RIVAS
Secretario