

Proceso: Restitución de Inmueble No. 2021-00091-00  
Demandante: José Vicente Zuluaga Herrera  
Demandado: Marco Antonio Escudero Berrio y otro  
Decisión: Ordena restitución inmueble  
Providencia: Sentencia civil

24

## **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Salento-Quindío, dos (2) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA actuando mediante apoderado judicial, en contra de MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO Y MIRYAM YANETH TABARES POSADA, respecto del inmueble denominado HACIENDA COROZAL mejorada con dos casas de habitación pasto y rastrojo, ubicada en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE, con un área de 336 hectáreas más 6.437 M2, área rural del Municipio de SALENTO-QUINDIO. La demanda se fundamenta en los hechos que se resumen de la siguiente manera:

### **HECHOS**

1.- El 30 de enero de 2021 el señor el señor JORGE HUMBERTO ZULUAGA VALENCIA obrando en nombre y representación del señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA, arrendó a los señores: MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO Y MIRYAM YANETH TABARES POSADA, un predio denominado HACIENDA COROZAL mejorada con dos casas de habitación pasto y rastrojo, ubicada en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE, con un área de 336 hectáreas más 6.437 M2, área rural del Municipio de SALENTO-QUINDIO, excluyendo 29.2 hectáreas que están arrendadas a terceros y 3.2 hectáreas para uso del arrendador a bordo de carretera.

2.- El citado inmueble fue dado en arrendamiento por el término de cinco años contados a partir del 6 de febrero de 2021 hasta el 6 de febrero de 2026, destinado para agricultura, ganadería y turismo.

3.- El canon de arrendamiento estipulado en el contrato fue pactado por la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) mensuales, cánones que debían ser cancelados en forma anticipada dentro de los quince (15) primeros días de cada mes por consignación en la cuenta del arrendador.

4.- Los arrendatarios incumplieron con la obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos convenidos y adeudan a la parte arrendadora las siguientes sumas: \$6.000.000 como saldo de arrendamiento del mes de abril de 2021; \$7.500.000 del canon de arrendamiento del mes de mayo de 2021, \$7.500.000 del canon de arrendamiento del mes de junio de 2021, \$7.500.000 del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021, \$7.500.000 del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2021 y \$7.500.000 del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2021, para un total adeudado de \$43.500.000, más los intereses causados y los que se causen hasta la fecha de restitución del inmueble, más los cánones que se causen hasta la fecha de restitución del inmueble. En el contrato se ha pactado que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario, dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble., sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia el arrendatario.

5.- Se pactó en el contrato que los servicios públicos de acueducto, energía, gas y aseo, serán a cargo del arrendatario y que la suspensión provisional o definitiva de alguno de los servicios, dará lugar a la terminación del contrato, sin perjuicio de la cláusula penal como indemnización por los perjuicios que se causen. A la fecha de presentación de la demanda no se ha pagado los servicios de energía por el período facturado del 19 de junio al 18 de agosto de 2021, se encuentra con aviso sin Pagar con vencimiento inmediato y se adeuda la suma de \$2.828.299.

6.- En el contrato se pactó en la cláusula DECIMA CUARTA, una cláusula penal por el incumplimiento del contrato por la suma de \$50.000.000 si la terminación injustificada se produce en el primer año de vigencia; \$40.000.000 si la terminación injustificada se produce en el segundo año de vigencia del contrato; \$30.000.000 si la terminación injustificada se produce en el tercer año de vigencia del contrato; \$20.000.000 si la terminación injustificada se produce en el cuarto año de vigencia del contrato y \$10.000.000 si la terminación injustificada se produce en el quinto año de vigencia del contrato. Dicho valor se tomará como un pago anticipado de los daños y perjuicios que se puedan causar a cualquiera de las partes.

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

**PRETENSIONES**

1.- Declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los señores: JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA, como arrendador y MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO Y MIRYAM YANETH TABARES POSADA como arrendatarios del contrato celebrado el día 30 de enero de 2021 respecto de un bien inmueble denominado HACIENDA COROZAL mejorada con dos casas de habitación pasto y rastrojo, ubicada en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE, con un área de 336 hectáreas más 6.437 M2, área rural del Municipio de SALENTO-QUINDIO, excluyendo 29.2 hectáreas que están arrendadas a terceros y 3.2 hectáreas para uso del arrendador a bordo de carretera, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al saldo del mes de abril de 2021, y la totalidad de los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021 y por mora en el pago de los servicios públicos.

2.- Que como consecuencia de la pretensión anterior, solicita se sirva decretar la restitución del inmueble al señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA. En su condición de arrendador.

3.- En caso de no producirse la restitución en el término fijado por el Despacho, se proceda a realizar la diligencia de lanzamiento del referido inmueble directamente o por comisionado.

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

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 30 de septiembre del presente año. La parte demandante, para efectos de notificar el auto admisorio de la demanda a los demandados, el 21 de octubre de 2021, les envió a través de la empresa @ ENTREGA al correo señalado en la demanda marcoantonioescuderoberrio@gmail.com la demanda, anexos de la demanda y auto admisorio de la misma, con acuse de recibo en la misma fecha. La notificación, según lo dispuesto por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, se considera surtida dos días después, esto es, 22 y 25 de octubre; a partir del 26 de octubre empiezan a contarse los veinte días de traslado, término que abarca hasta el 24 de noviembre a las cinco de la tarde. Los demandados no hicieron pronunciamiento alguno, ni por sí ni mediante apoderado.

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 menor cuantía y el

lugar de ubicación del predio materia de arrendamiento se encuentra en esta jurisdicción territorial, 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 *Ibíd.* PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el procedimiento verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del *Ibíd.*

### 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 los demandados que tomaron 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 de los términos estipulados.

Para el caso en particular se tiene, que los señores MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO Y MIRYAM YANETH TABARES POSADA tomaron en arriendo al señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA un inmueble denominado HACIENDA COROZAL mejorada con dos casas de habitación pasto y rastrojo, ubicado en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE, con un área de 336 hectáreas más 6.437 M2, área rural del Municipio de SALENTO-QUINDIO, excluyendo 29.2 hectáreas que están arrendadas a terceros y 3.2 hectáreas para uso del arrendador a bordo de carretera, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al saldo del mes de abril de 2021, y la totalidad de los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021 y por mora en el pago de los servicios públicos. Se estipuló como canon de arrendamiento mensual la suma de \$7.000.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros quince días de cada período, contrato firmado por cinco años contabilizados a partir del 6 de febrero de 2021 hasta el 6 de febrero de 2026.

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 a los demandados, quienes no se presentaron ni comparecieron 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 de la parte demandada por no pagar los cánones de arrendamiento y los servicios públicos en la forma estipulada en el contrato, es una causal de terminación del contrato. El arrendador podrá dar por **terminado unilateralmente el contrato** de arrendamiento debido al incumplimiento del mismo.

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 restitución del inmueble por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la terminación anticipada 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 los señores MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO Y MIRYAM YANETH TABARES POSADA y el señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA sobre un inmueble denominado HACIENDA COROZAL mejorada con dos casas de habitación pasto y rastrojo, ubicada en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE, con un área de 336 hectáreas más 6.437 M2, área rural del Municipio de SALENTO-QUINDIO, excluyendo 29.2 hectáreas que están arrendadas a terceros y 3.2 hectáreas para uso del arrendador a bordo de carretera, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente al saldo del mes de abril de 2021, y la totalidad de los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2021 y por mora en el pago de los servicios públicos.. 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 a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$ 908.526, la cual será incluida dentro de la liquidación de las costas del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO 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 MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO, MIRYAM YANETH TABARES POSADA y el señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA, o la persona que lo representa, respecto del inmueble denominado HACIENDA COROZAL, ubicada en la vereda BOQUERON, sitio conocido como CAMINO NACIONAL, en el kilómetro 5 de la vía SALENTO-TOCHE,, por las razones expuestas en la motivación precedente.

**SEGUNDO:** Se ordena la entrega del mencionado inmueble por parte de los señores MARCO ANTONIO ESCUDERO BERRIO, MIRYAM YANETH TABARES POSADA a favor del señor JOSE VICENTE ZULUAGA HERRERA, o la persona que lo represente legamente, 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 a un salario mínimo legal mensual vigente, es decir, la suma de \$908.526, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

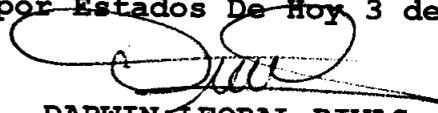
**CUARTO:** No escuchar a la parte demandada dentro del presente asunto, en relación a que no ha dado cumplimiento con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:**



**MILLER GAITAN MARTINEZ**  
**JUEZ**

CERTIFICO que la sentencia anterior se Notificó por Estados De Hoy 3 de diciembre de 2021



**DARWIN LEOBAL RIVAS**  
**Secretario**