



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
La Estrella, tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE	CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ
DEMANDADO	JHON HERRERA DÍAZ Y OTRA
RADICADO	053804089002-2018-00110-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA CIVIL N° 007
DECISIÓN	DENIEGA PRETENSIONES

Procede este despacho judicial dentro de los términos legales, a pronunciarse de fondo dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, profiriendo la sentencia que en derecho corresponde, previo estudio de Constitucionalidad y de legalidad, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano y en el Código de Comercio, en materia de contratos; e, igualmente, en lo previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso, con fundamento en:

I. ANTECEDENTES

1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ, demandó por los trámites del procedimiento de restitución de inmueble arrendado a **JHON HERRERA DÍAZ Y BEATRÍZ ELENA CALLE BETANCUR**, como arrendatarios; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente las partes, cuyo objeto es un inmueble con destinación a vivienda urbana, ubicado en la **Calle 76 A Sur No. 57 A – 19**, del municipio de La Estrella, y alinderado de la siguiente forma: Por el frente: en 6.40 metros con zona verde de la urbanización; Por un costado: en 11.00 metros en parte con el lote No. 7 y parte del lote No. 2; por la parte de atrás: en 6.40 metros con el lote No. 3; por el otro costado: en 11 metros con el lote No. 9. Matrícula inmobiliaria No. 001 – 518335.

El término pactado fue por dos meses, con un canon de arrendamiento de \$400.000.

No obstante, se señala que los demandados han incumplido con el pago oportuno del canon desde el mes de septiembre de 2004.

Con base en ello, se pretende la terminación judicial del contrato de arrendamiento suscrito el 29 de septiembre de 2004, con la consecuente orden de restitución.

ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, fue admitida mediante auto proferido **el 4 de abril de 2018**. El auto admisorio de la demanda se notificó de la siguiente manera:

JHON HERRERA DÍAZ: Surtida por aviso el 13 de julio de 2018. (Ver folio 8). Dentro de los plazos legales, este demandado omitió dar respuesta a la demanda.

BEATRÍZ ELENA CALLE BETANCUR: Practicada personalmente el 16 de agosto de 2018 (Fl. 9).

Estando en la oportunidad legal para contestar el libelo demandatorio, solicitó el beneficio de amparo de pobreza, para lo cual se designaron los apoderados del caso, siendo en definitiva aceptado por la profesional del derecho **VERÓNICA ESCOBAR BUSTAMANTE**, quien se notificó de la providencia el 18 de junio de 2019, y procedió a contestar la demanda. No obstante, por haberse presentada de manera extemporánea, no fue tomada en cuenta.

Analizado lo debatido por las partes, haciendo uso de las potestades legales concedidas al Juez, y en virtud de una sana crítica, encontró el despacho circunstancias inusuales que implicaban la adopción de medidas oficiosas para determinar la realidad en el conflicto suscitado, pues llamaba enormemente la atención que, sólo tras haber transcurrido 13 años sin el pago del canon, se acudiera a la jurisdicción para solicitar la restitución. Por ello, mediante auto del 16 de octubre de 2019 (fls. 50 al 52), se resolvió inaplicar el contenido del numeral 4 del artículo 384 del CGP, en lo relativo a la posibilidad de escuchar a

la parte demandada, sin necesidad del pago de los cánones de arrendamiento. Asimismo, se decretaron como probanzas, la inspección judicial al bien a restituir y los interrogatorios de los demandados. Los anteriores medios de convicción, se practicaron el 3 de diciembre de 2019.

Posteriormente, el 5 de febrero de 2020, se recibieron los interrogatorios de las sucesoras procesales del señor **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ**, siendo aquéllas su cónyuge **CECILIA CASTAÑO RENGIFO** y su hija **MARÍA LUDIBIA CASTAÑO CASTAÑO**.

DEBATE PROBATORIO

DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES:

Demandante:

Se redujo al contrato de arrendamiento celebrado el 29 de septiembre de 2004.

Demandados:

Considerando que la contestación fue presentada por fuera del término legal, no fue tenida en cuenta, y consecuentemente, no se decretaron las probanzas allí solicitadas.

DE LAS PRUEBAS DECRETADAS DE OFICIO:

INSPECCIÓN JUDICIAL:

En la misma, se determinó que, si bien en el contrato de arrendamiento la dirección del bien era la Calle 76 A Sur No. 57 A – 19, por actualización de nomenclaturas en el municipio de La Estrella, actualmente al predio le corresponde la nomenclatura Calle 76 B Sur No. 57 A – 19.

Igualmente, se constató que se trata de una edificación de cuatro pisos, de los cuales, sólo el cuarto es ocupado por los demandados.

INTERROGATORIOS DE PARTE:

BEATRÍZ ELENA CALLE BETANCUR:

Refirió en su interrogatorio que entraron a ocupar el bien en el año 2004, en calidad de arrendatarios, pero sólo por un término de dos meses. Indicó que su marido JHON HERRERA DÍAZ, negoció con el dueño del bien, la adquisición del mismo, pero desconociendo con exactitud, los términos convenidos entre ellos.

Finalmente señaló que fue su cónyuge, quien construyó los niveles tercero y cuarto, considerando éste último como propio.

JHON HERRERA DÍAZ:

Señala que conoció al demandante **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ**, desde hace aproximadamente 30 años. Que aquél le ofreció la ocupación del bien, inicialmente en arriendo, pero que se quedaba a gusto con él podría vendérselo. Expresa que, para la fecha de celebración del contrato, la edificación sólo tenía dos pisos, siendo una vivienda unifamiliar, y que los cánones de arrendamiento de los primeros meses, fueron sufragados, pero que no existen recibos, ya que existía gran confianza entre las partes, considerando muy correcto al arrendador, en todos sus asuntos. Así, a raíz de la confianza que se tenían, de manera verbal acordaron la venta de la propiedad, para lo cual el señor JHON HERRERA DÍAZ, vendería un inmueble que tenía en el municipio de Envigado. El acuerdo alcanzado consistía en la suma de 60 millones de pesos. No obstante, algunos otros interesados llegaron a ofrecer hasta 80 millones, y proponían diversas mejoras para el bien. De esta forma, recopilando las ideas aportadas por esos interesados, y con la aquiescencia del propietario, en lugar de adquirir los dos primeros pisos, los cuales fueron restituidos, inició la construcción de otros dos; y, una vez culminados, pasó a ocupar el cuarto piso.

En lo referente al tercer nivel, pese a haber sido construido con el dinero obtenido de la vivienda que enajenó en Envigado, no obtuvo provecho alguno una vez culminado y vendido a un tercero por la suma de \$100.000.000.

Manifestó entonces que, derivado de los acuerdos logrados con el señor **CARLOS AURTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ**, él se quedaría con el cuarto piso, del que se considera propietario, ya que fue edificado con su propio dinero.

Culmina expresando que nunca tuvo inconvenientes con el anterior propietario **CARLOS ARTURO**, pero en los últimos días de éste, su señora **CECILA CASTAÑO RENGIFO**, comenzó a presionar para que el bien fuera restituido.

CECILIA CASTAÑO RENGIFO y MARÍA LUDIBIA CASTAÑO CASTAÑO:

En calidad de sucesoras procesales del demandante **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHORQUEZ**, por tratarse de la cónyuge supérstite e hija del causante respectivamente, las damas aludidas rindieron sus interrogatorios de los cuales no se obtuvo información relevante, toda vez que expresaron no tener conocimiento claro y preciso sobre las circunstancias en las que se celebró el contrato de arrendamiento y demás acuerdos entre los señores **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHORQUEZ Y JOHN HERRERA DÍAZ**, sobre la construcción del inmueble.

CASO CONCRETO

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, toda vez que no se observa ninguna causa de nulidad, y confluyen en el *sublite* los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

a) Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

b) Existe legitimación por pasiva de los demandados **JHON HERRERA DÍAZ y BEATRÍZ ELENA CALLE**, quienes figuran directamente en el contrato, como arrendatarios.

Igualmente, la demanda fue promovida por **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ**, en calidad de arrendador, quien se legitimaba por activa para incoar la acción de restitución. Posteriormente, ante el fallecimiento de aquél, fue sucedido procesalmente por su cónyuge **CECILIA CASTAÑO RENGIFO** y su hija **MARÍA LUDIBIA CASTAÑO CASTAÑO**.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica

el artículo 82 del Código General del Proceso; y, además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **1973 del Código Civil Colombiano**, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo **1982 del C.C.**, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo.

El artículo **1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil**, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

En las anteriores condiciones, no cabe duda del carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Al tenor de lo normado por el artículo **2008 del mismo Estatuto**, son causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El artículo 2 de la citada norma, señala que:

Artículo 2º. Definición. *El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

Igualmente, el numeral 1 del artículo **22 ibídem.**, señala que:

Artículo 22. *Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Ahora, según el artículo 1546 del Código Civil:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".

Es la denominada condición resolutoria tácita contractual, cuyos presupuestos axiológicos han sido ampliamente comentados por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia:

"La acción resolutoria contractual, requiere para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido, b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos".¹

TESIS DEL DESPACHO

Para esta judicatura queda claro que, una vez valorados los elementos probatorios debidamente arrimados al proceso, y los demás practicados de oficio, las pretensiones no están llamadas a prosperar, esto con base en el mandato contenido en el artículo 282 del CGP, que impone al juez decretar las excepciones que hallare probadas.

De ahí que para el despacho se ha configurado el siguiente medio exceptivo.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL CUARTO PISO.

¹ Sentencia proferida por la mencionada corporación el 27 de 1981, citada por el Código Civil Colombiano Comentado, de Editorial Leyer, edición del 2003, página 689.

Inicialmente hay que poner de presente, y tal como fuera señalado con antelación, que en el contrato aportado con la demanda, se hace referencia al bien ubicado en la calle 76 A Sur No. 57 – 19, del Municipio de La Estrella, al cual, por actualización de nomenclatura, le corresponde actualmente la Calle 76 B Sur No. 57 A – 19.

Ahora, según respuesta a derecho de petición obrante a folio 44, emitida por la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA ESTRELLA**, el inmueble identificado con M.I. No. 001 – 518335, que es el relacionado en el hecho primero de la demanda como el bien a restituir, fue sometido a régimen de propiedad horizontal abriéndose tres nuevos folios de matrículas inmobiliarias, así:

- 001 – 1277023: Para el primer piso.
- 001 – 1277024: Para el tercer piso.
- 001 – 1277025: Para el cuarto piso.

Nótese entonces que, en la actualidad, se trata de tres bienes raíces diferentes; no obstante, tal como se desprende de los interrogatorios practicados a las partes, para el año 2004, fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento, sólo existían el primer y segundo piso, mismos que constituían una vivienda unifamiliar.

Igualmente, en las declaraciones de las partes quedó claro que esos dos niveles fueron restituidos en pretérita oportunidad, ya que se procedió por parte del señor **JHON HERRERA DÍAZ**, a edificar un tercer y cuarto piso, pasando a habitar este último.

No cabe duda, en uso de la sana crítica que, para efectuar esas modificaciones en el inmueble, se debía contar con el consentimiento del propietario, ya que, de no ser así, no se hubieran obtenido las licencias de construcción respectivas, ni logrado enajenar el tercer piso, tal como han aludido las partes.

De ahí que, si bien no es posible determinar con precisiones los términos convenidos entre el señor **CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHÓRQUEZ y JHON HERRERA DÍAZ**, respecto a la presunta compraventa que iban a realizar, si queda claro que no pretendían la subsistencia del arrendamiento, pues resulta inverosímil que transcurridos 13 años, sin que supuestamente su hubiere

efectuado un solo pago del canon de arrendamiento, tal como se afirma en la demanda, se proceda a solicitar la restitución.

Así, como se dijo precedentemente, el primer y segundo piso no se encuentran en tenencia de los demandados, por el contrario, tal como se advirtió en la inspección judicial practicada, para ese momento se encontraba deshabitado.

No puede presuponerse entonces que un contrato inicialmente celebrado para un objeto específico, esto es, primer y segundo piso, ya que para el año 2004 no existían el tercero y cuarto, se hubiere hecho extensivo de manera automática para éste último, sin que obrara alguna estipulación entre las partes que así lo indicara.

De ahí que se pueda deducir que la intención negocial del demandante y demandado, no versaba sobre la continuidad del arrendamiento, sino de una posible enajenación.

Con base en ello, las pretensiones, tal como están redactadas en la demanda, son inviables jurídicamente, ya que se busca la restitución del inmueble ubicado en la Calle 76 A Sur No. 57 A – 19, cuando en esa dirección (actualizada según planeación municipal a la calle 76 B Sur), existe un edificio de cuatro niveles, correspondiente a tres inmuebles debidamente desenglobados, y sólo el último de ellos es ocupado por los demandados, a lo que se suma que no es posible determinar que lo hagan a título de tenencia, ya que, se reitera, al momento de suscribirse el contrato, aquél no existía, siendo necesario para predicar que estamos frente a un contrato de arrendamiento, la entrega del goce del bien conforme lo señalan los artículos 2 de la Ley 820 de 2003 y el 1974 del Código Civil, este último que reza:

ARTICULO 1974. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.
(...)

Se presupone entonces la existencia del bien al momento de celebración del negocio jurídico, de lo contrario, estaríamos frente a un objeto contractual nulo.

CONCLUSIÓN

Con base en lo expresado se desestimarán las pretensiones de la demanda, se reitera, al no poderse predicar la existencia de un contrato de arrendamiento respecto del cuarto piso del edificio ubicado en la Calle 76 B Sur No. 57 A – 19 del municipio de La Estrella.

Finalmente, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR configurada la excepción de **INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL CUARTO PISO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 76 B SUR No. 57 A – 19** del Municipio de La Estrella, conforme a los argumentos expresados en la parte motiva de esta sentencia.

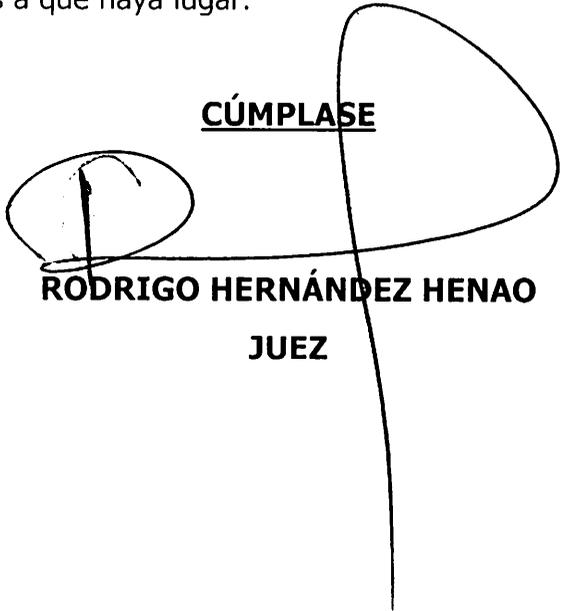
SEGUNDO: En consecuencia, se desestiman las pretensiones contenidas en la demanda, relativas a la restitución del bien mencionado precedentemente.

TERCERO: CONDENAR a las señoras **MARÍA LUDIBIA CASTAÑO CASTAÑO** y **CECILIA CASTAÑO RENGIFO**, en calidad de sucesoras procesales y actuales demandantes, al pago de costas procesales, mismas que se liquidarán en su debida oportunidad.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, a favor de **JOHN HERRERA DÍAZ Y BEATRÍZ ELENA CALLE BETANCUR**, la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS** (\$1.755.606); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Esta decisión queda notificada en estrados; y, comoquiera que este proceso se fundamentaba en la mora en el pago de los aumentos, se tramitó en única instancia al tenor del artículo 384 del CGP, por lo que no es procedente recurso alguno. No obstante, se le concede el uso de la palabra a las partes que expresen lo que consideren pertinente, o soliciten aclaraciones o complementaciones a que haya lugar.

CÚMPLASE



RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO

JUEZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL JUZGADO SEGUNDO PROMISCO
MUNICIPAL DE LA ESTRELLA ANTIOQUIA

ACTA DE AUDIENCIA CIVIL

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN
DEMANDANTE	CARLOS ARTURO CASTAÑO BOHORQUEZ
DEMANDADOS	JHON HERRERA DIAZ Y BEATRIZ ELENA CALLE BETANCUR
RADICADO:	053804089002-2018-00110-00

INFORMACIÓN GENERAL:

Juzgado	SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL	Municipio:	LA ESTRELLA
Nombre y apellidos del Juez	RODRIGO HERNANDEZ HENAO		No. Sala de Audiencia 1
Tipo de Audiencia	LECTURA SENTENCIA		
Fecha Iniciación	3 DE SEPTIEMBRE DE 2020	Hora Iniciación	11.00 AM
Fecha Finalización	3 DE SEPTIEMBRE DE 2020	Hora de Finalización	11.20 AM

PARTICIPANTES o ASISTENTES

NOMBRE Y APELLIDOS	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	CALIDAD EN LA QUE PARTICIPA
VERONICA ESCOBAR BUSTAMANTE	T.P. 248.790	APODERADA PARTE DEMANDANTA

OBSERVACIONES

Se instala la audiencia virtual a la hora indicada y se verifica la asistencia de las partes. Solo comparece la apoderada de los demandados, echándose de menos la presencia de las demandantes y su apoderado, teniendo ya carga y deber procesal de comparecer, pero su inasistencia no impide adelantar el protocolo de esta audiencia. Acto seguido, el titular del despacho da lectura al fallo que en derecho corresponde, que para este caso, niega las pretensiones de la parte demandante. Por tratarse de un proceso de única instancia, no procede recurso alguno. Se termina la audiencia, a las 11.20 am.

RODRIGO HERNANDEZ HENAO.
JUEZ