

República de Colombia  
Rama Judicial Del Poder Público



---

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
CHAPARRAL – TOLIMA**

Chaparral – seis (6) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

**Clase de Proceso:** Restitución de Bien Inmueble Arrendado

**Demandante:** VICENTE GUZMÁN FORERO

**Demandado:** EDWIN BURGOS SEPÚLVEDA

**Radicación:** 73-168-31-03-001-2019-00118-00

**I ANTECEDENTES**

El 09 de diciembre de 2019, el señor VICENTE GUZMÁN FORERO, a través de apoderado judicial, instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado en primera instancia contra el señor EDWIN BURGOS SEPULVEDA, con el fin de que en sentencia judicial se condene al demandado, como arrendatario, a la restitución del bien inmueble, predio rural, finca denominada “LAS HOLANDAS”, ubicada en la vereda Espíritu Santo del corregimiento de La Marina, del área rural del municipio de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria 355-16073, al arrendador, señor VICENTE GUZMÁN FORERO.

## II HECHOS.

2.1 El Señor Vicente Guzmán Forero, mayor de edad, vecino de Ibagué Tolima, como arrendador, suscribió contrato de arrendamiento de predio rural, finca denominada "Las Holandas", ubicada en la vereda Espíritu Santo del Corregimiento de La Marina del área rural del Municipio de Chaparral Tolima, con matrícula inmobiliaria 355-16073, el día 15 de Mayo de 2019 en Chaparral Tolima con el Señor Edwin Burgos Sepúlveda, como arrendatario.

2.2 El arrendador ha cumplido con sus obligaciones.

2.3 El contrato establecía que el canon de arrendamiento era la suma de SIETE MILLONES DE PESOS MENSUALES (\$7.000.000) durante tres (3) años, para un total de doscientos cincuenta y dos millones de pesos (\$252.000.000).

2.4 Se dijo en el contrato que a la firma del mismo se pagaría la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$252.000.000).

2.5 Solo se pagó la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) de la suma pactada que se pagaría a la firma del contrato.

2.6 El arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones, especialmente la de pagar el canon de arrendamiento.

2.7 El arrendatario no ha hecho el pago oportuno del servicio público de energía.

2.8 A la fecha 9 de diciembre de 2019, el servicio se encuentra en mora, con saldo anterior de \$41.515 y en aviso de suspensión inmediata.

2.9 El arrendatario ha ofrecido en venta el predio fruto de la presente demanda a través de la página OLX, donde el teléfono del contacto es el que éste tiene para su uso personal.

2.10 En la cláusula octava se previó de manera expresa que el incumplimiento de una o varias de las cláusulas anteriores

### III PRETENSIONES

**PRIMERA.** Declarar que Edwin Burgos Sepulveda incumplió el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de Mayo de 2019 en Chaparral Tolima, cuyo objeto era el predio rural, finca denominada "Las Holandas", ubicada en la vereda Espíritu Santo del Corregimiento de La Marina del área rural del Municipio de Chaparral Tolima, con matrícula inmobiliaria 355-16073.

**SEGUNDA:** Condene al demandado, Edwin Burgos Sepulveda, como arrendatario, la Restitución del bien inmueble, predio rural, finca denominada "Las Holandas", ubicada en la vereda Espíritu Santo del Corregimiento de La Marina del área rural del Municipio de Chaparral

Tolima, con matricula inmobiliaria 355-16073, al arrendador, Vicente Guzmán Forero.

**TERCERA:** Condene al demandado, Edwin Burgos Sepulveda, como arrendatario incumplido, al pago de las costas procesales, gastos y agendas en derecho.

#### IV TRÁMITE PROCESAL

4.1 La demanda fue admitida mediante auto del 21 de enero de 2020<sup>1</sup>, disponiéndose el traslado a la parte demandada.

4.2 El extremo demandado fue notificado en debida forma.

4.3 La parte demandada, a través de apoderado contestó la demanda y propuso excepciones de mérito que denominó EXCEPCIÓN DE PAGO OPORTUNO, DERECHO DE RETENCIÓN Y MEJORAS.

4.4 En fecha 19 de enero de 2021, se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.<sup>2</sup>

4.5 Los días 25 de febrero de 2021 y 22 de abril de 2021 se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. en la que se procedió a dictar sentido del fallo y se determinó que estaban dadas las

---

<sup>1</sup> Folio 49.

<sup>2</sup> Folio 126

circunstancias para proferir sentencia por escrito dentro del término de diez días siguientes a la última audiencia.

**4.6** Por lo anterior, este despacho procede a dictar sentencia de primera instancia según las siguientes:

## **V CONSIDERACIONES**

**5.1** El Código Civil Colombiano en su artículo 1973 expresa que el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado. Luego, el contrato de arriendo es ley para las partes, ya que crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes.

**5.2** Es decir, que el incumplimiento de este contrato implica la Resolución del mismo y por ende el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble arrendado.

## **VI PROBLEMA JURIDICO**

Determinar si es procedente o no condenar al demandado a restituir el bien inmueble, predio rural, finca denominada “LAS HOLANDAS”,

Ubicada en la vereda Espiritu Santo del corregimiento de La Marina, del área rural del municipio de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria 355-16073, al arrendador, señor VICENTE GUZMÁN FORERO.

## **VII DESARROLLO DEL PROBLEMA JURÍDICO**

### **Caso en concreto.**

7.1 Manifiesta el demandante que el señor EDWIN BURGOS SEPÚLVEDA incumplió con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado el 15 de mayo de 2019, respecto del bien inmueble, predio rural, finca denominada “LAS HOLANDAS”, ubicada en la vereda Espiritu Santo del corregimiento de La Marina, del área rural del municipio de Chaparral – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria 355-16073, correspondientes al pago de los cánones de arrendamiento y al pago del servicio público de energía, así mismo que el demandado ha puesto en venta el bien inmueble objeto de la presente demanda, por lo que debe darse por terminado dicho contrato y condenarse al demandado a la restitución del bien inmueble y al pago de las costas procesales.

**En cuanto al incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento**

7.2 Según lo señalado en el contrato de arrendamiento<sup>3</sup>, se estableció como canon la suma de siete millones de pesos (\$7.000.000) mensuales y se pactó como duración del mismo un periodo de tres años, es decir 36 meses.

7.3 El demandante manifestó en su escrito de demanda y en su interrogatorio de parte, que para la fecha de presentación de la demanda (9 de diciembre de 2019), el demandado le había cancelado el valor de setenta millones de pesos m/c. (\$70.000.000) correspondiente al pago de arrendamiento.

7.4 El contrato se suscribió el día quince 15 de mayo de dos mil diecinueve (2019), es decir que para la fecha de presentación de la demanda, habían transcurrido seis (6) meses y veinticuatro (24) días, los cuales en términos de dinero corresponde a la suma de cuarenta y siete millones seiscientos mil pesos (\$47.600.000), por concepto de cánones de arrendamiento causados hasta dicha fecha.

7.5 De lo anterior se colige que contrario a lo manifestado por el demandante, para la fecha de presentación de la demanda, el demandado estaba al día con su obligación en lo que tiene que ver con el canon de arrendamiento, es decir que no existió por parte del demandado incumplimiento del contrato en este aspecto por lo que esta pretensión no tiene vocación de prosperidad.

7.6 Nótese que en el cuerpo del contrato adosado con la demanda, si bien se constituye el valor del canon, no se establece las fechas de pago,

---

<sup>3</sup> Folio 2

verbigracia, los primeros cinco (5) o diez (10) días de cada mes para realizar dicho pago, solo se instituye un valor mensual, pudiéndose establecer, se reitera, que para la fecha de presentación de la demanda y conforme a los pagos aceptados por el actor, el demandado había cancelado el precio comprendido entre la celebración del contrato y la inicialización de la presente acción judicial.

7.7 Por lo anterior, no puede constituirse el incumplimiento, pues al no establecerse en forma expresa los días en que debía llevarse a cabo el pago del canon, mal podría atribuírsele al demandado un incumplimiento basado en suposiciones por parte de este despacho, más aún cuando en el contrato aportado incluso se dice que se canceló por anticipado tal concepto.

#### **En cuanto al pago de los servicios públicos**

7.8 Manifiesta el demandante que a la fecha de presentación de la demanda, el demandado se encontraba en mora con el pago del servicio público de energía correspondiente al bien inmueble objeto del presente proceso y que debido a dicha mora, se debe dar por terminado el contrato y consecuentemente ordenar la restitución del bien inmueble dado en arriendo.

7.9 Así las cosas, para el caso específico, se tiene que independientemente de que hubiese existido o no mora en el pago del servicio público de energía, dicha mora no tiene la entidad suficiente como para alterar la normal ejecución del negocio jurídico pactado, así como tampoco para la condena de restituir el bien inmueble arrendado. Lo anterior por cuanto en el contrato de arrendamiento no se pactó

como cláusula resolutoria el mantener al día dicho servicio público, como tampoco en cabeza de quien recaía tal obligación, máxime cuando se trata de un predio rústico, regido por las disposiciones del código civil.

**7.10** Y es que en el líbello de la demanda la parte activa expone que en la cláusula octava del contrato *“se previó de manera expresa que el incumplimiento de una o varias cláusulas anteriores será causal suficiente para dar por terminado el presente contrato”*., sin embargo, revisado el documento se echa de menos cláusula alguna que establezca la obligación del demandado de mantener al día el pago del servicio público de energía, luego, así las cosas, se tiene que el demandante no probó el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento por parte del demandado, razón por la cual no proceden las condenas solicitadas en las pretensiones de la demanda.

#### **En cuanto a la causal de poner en venta el bien inmueble**

**7.11.** En lo referente a esta causal, basta señalar que no se estableció como causante de la resolución del contrato de arrendamiento, por lo que como ocurre con la inmediatamente anterior, no está llamada a prosperar. En otras palabras, al no estar pactada tal situación como causal de incumplimiento, conlleva a que no sea de recibo para dar vía libre a las pretensiones del actor.

#### **En cuanto a las excepciones propuestas por la parte demandada**

Por cuanto lo analizado conduce a rechazar la totalidad de las pretensiones, este despacho se abstendrá de pronunciarse acerca de las

excepciones propuestas en la contestación de la demanda, lo anterior en cumplimiento a lo establecido en el artículo 282 del C.G.P.

Se condenará en costas al actor.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NEGAR todas y cada una de las pretensiones de la demanda por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas a la parte demandante, fíjense como agencias en derecho la suma de un millón de pesos m/c (\$1.000.000)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**DALMAR RAFAEL CAZES DURÁN**

**JUEZ**