

Radicado 2019 00118 Restitución de Vicente Guzmán Forero

Jose E Vera Angulo <joseelveang@gmail.com>

Mié 12/05/2021 11:48

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Tolima - Chaparral <j01cctochaparral@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (570 KB)

MEMORIAL APELACION DE SENTENCIA.pdf; APELACION SENTENCIA VICENTE GUZMAN. RESTITUCION 2018 00118.pdf;

Buenos días

Remito escritos de presentación y sustentación de recurso de Apelación contra sentencia en acción de restitución de bien inmueble radicado 2019 00118 de Vicente Guzmán Forero Contra Edwin Burgos Sepúlveda.

José Elberth Vera A



Remitente notificado con
Mailtrack

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Chaparral, mayo 12 de 2021

**Señor Dr.
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad**

Referencia: *Demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado.*
Demandante: *Vicente Guzmán Forero*
Demandado: *Edwin Burgos Sepúlveda*
Radicación: *2019 00118*
Asunto: *Apelación de Sentencia*
Despacho: *Para Tribunal Superior de Distrito Judicial*

JOSÉ ELBERTH VERA ANGULO, abogado y actuando en nombre y representación de **Vicente Guzmán Forero**, presento el documento que contiene la impugnación contra la sentencia emitida el día 6 de Mayo de 2021 en la acción de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, predio rural, denominado "**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, contra el Señor **Edwin Burgos Sepúlveda**, en calidad de arrendatario, dirigido al Honorable Tribunal Superior de Ibagué Tolima, Sala Civil.

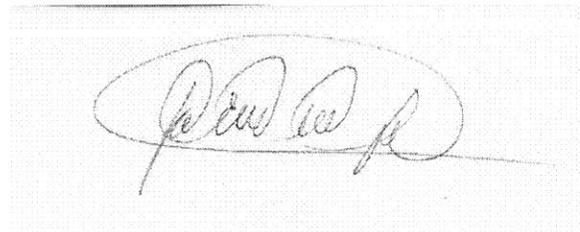
José Elberth Vera Angulo

Abogado

LA SENTENCIA

Se trata de la emitida el día 6 de mayo de 2021 por el Despacho del Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima en la demanda de Restitución de Bien Inmueble de Vicente Guzmán Forero en contra de Edwin Burgos Sepúlveda, en la que se decidió negar las pretensiones de la demanda.

Atentamente,

A rectangular box containing a handwritten signature in cursive script, which appears to be 'Jose Elberth Vera Angulo'.

JOSÉ ELBERTH VERA ANGULO
C. C. No. 19.482.235 expedida en Bogotá
T. P. No. 41.085 del C. S. de la J.

Carrera 9 #7-69 Oficina 204 Chaparral Tolima.
joseelveang@gmail.com. Cel. 3186514614

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Chaparral, mayo 12 de 2021

**Señores
Honorables Magistrados
Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial
Ibagué Tolima**

Referencia: *Demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado.*
Demandante: *Vicente Guzmán Forero*
Demandado: *Edwin Burgos Sepúlveda*
Radicación: *2019 00118*
Asunto: *Apelación de Sentencia*
Despacho A Quo: *Juzgado Civil del Circuito Chaparral Tolima*

JOSÉ ELBERTH VERA ANGULO, abogado y actuando en nombre y representación de **Vicente Guzmán Forero**, presento la impugnación contra la sentencia emitida el día 6 de Mayo de 2021 en la acción de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, predio rural, denominado "**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, contra el Señor **Edwin Burgos Sepúlveda**, en calidad de arrendatario, en los siguientes términos:

Carrera 9 #7-69 Oficina 204 Chaparral Tolima.
joseelveang@gmail.com. Cel. 3186514614

José Elberth Vera Angulo

Abogado

I. LA SENTENCIA

Se trata de la emitida el día 6 de mayo de 2021 por el Despacho del Juzgado Civil del Circuito de Chaparral Tolima en la demanda de Restitución de Bien Inmueble de Vicente Guzmán Forero en contra de Edwin Burgos Sepúlveda, en la que se decidió negar las pretensiones de la demanda.

En cuanto a la mora en el pago del canon de arrendamiento sostiene que el valor mensual del canon era de \$7.000.000, que a la fecha de la demanda no existía la mora porque el demandante había recibido la suma de \$70.000.000.

En lo que hace a los servicios públicos, en mora, no fue pactado, por lo tanto, no se puede erigir como causal de terminación del contrato de arrendamiento.

Y en lo que se refiere a “poner en venta el inmueble” se afirma que no se estableció como causante de la Resolución del contrato.

II. LO PROBADO EN EL PROCESO

1. Está probado que **Vicente Guzmán Forero**, 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; predio que fue debidamente identificado con la demanda.
2. Que 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).

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Ninguna de las partes discutió o adujo siquiera, que el pago del canon de arrendamiento fuera mensual.

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

Ninguna de las partes mencionó o siguiera adujo que se pagaría de una manera distinta a un solo contado a la firma del contrato, como se estipuló en el contrato.

4. A pesar que el demandado alegó que había pagado la totalidad del canon a la firma del contrato, se probó que no fue así.
5. Se probó que el pago parcial se hizo con entregas de dineros en diferentes fechas y cantidades, esto es, no se pagó como lo establecía el contrato, hecho que es objeto de confesión por parte del demandado.
6. Solo se pagó la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) de la suma pactada, que, se reitera, se pagaría a la firma del contrato.
7. No aparece que se hubiera pagado la suma de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$182.000.000) del valor del canon de arrendamiento, previsto se pagaría a la firma del contrato.
8. Esta probado en los documentos, fotos, de los mensajes por WhatsApp, que la suma que se canceló fue la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), mensaje del 14 de Junio de 2019.
9. El señor Edwin Burgos Sepúlveda ofreció en venta la Finca Las Holandas, objeto del contrato de arrendamiento, en la página OLX donde el teléfono de contacto es el que él tiene para su uso personal, teléfono 3134146595.

José Ellberth Vera Angulo

Abogado

10. La oferta la ha hecho, también, personalmente en su cuenta de Facebook, el día 30 de Octubre de 2019, usando el mismo número de teléfono de contacto, su número personal 3134146595 afirma en la oferta de venta "Tipo de vendedor Dueño Directo", y publica seis (6) fotografías que corresponden la casa, instalaciones y sectores de la finca Las Holandas, predio arrendado.
11. Que el arrendatario no hacía el pago oportuno del servicio público de energía del bien tomado en arriendo.
12. Que a la fecha de la demanda, seguía sin pago el recibo de energía eléctrica, presentaba nueve (9) meses de mora.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACION

1. En cuanto a la mora en el pago del canon de arrendamiento sostiene que el valor mensual del canon era de \$7.000.000, que a la fecha de la demanda no existía la mora porque el demandante había recibido la suma de \$70.000.000.

Si era así, el Despacho debió exigir al demandado el pago de los cánones para la fecha de la audiencia de pruebas, de alegatos y de fallo, para poder oírlos, pues solo habrían pagado 10 meses, esto es hasta el mes de marzo de 2020, de manera que los escucho sin cumplir con lo establecido para este trámite, acreditar el pago de los cánones causados en el trámite del proceso; pero no se hizo.

- a. Fijación del Litigio.

Grave afectación a la fijación del litigio, realizada para este caso, por el Despacho, toda vez que para las partes era claro que estaba determinado de

José Elberth Vera Angulo

Abogado

manera precisa los puntos de desacuerdo y que en torno a ellos era que la dialéctica probatoria del proceso se daría, esto es, se delimitaban los temas de prueba, era claro a que se iba a dirigir la actividad probatoria para resolver el litigio; que no era otra cosa que los problemas jurídicos planteados por las partes. Artículo 372 del C. G. del Proceso.

Esa fijación del litigio, que se ha erigido como principio constitucional, impide al Juez pronunciarse sobre aspectos no fijados allí, sin que afecte gravemente el debido proceso, ya que sorprende a las partes al decidir sobre temas no abordados ni en la demanda ni en la contestación a la demanda, que no fue objeto de debate probatorio y menos aún en la misma fijación del litigio se estableció como problema jurídico a resolver.

El tema de la forma como se había pactado el pago del canon de arrendamiento no era objeto de controversia, para las dos partes era claro: se pactó pagar el canon de arrendamiento al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Esto quedó claro en la fijación del litigio, no podía ser objeto de modificación por la decisión judicial.

Así aparece en la demanda, en la contestación a la demanda y se ratificó con los interrogatorios a las partes, el valor total del canon para los tres años se pagaría a la firma del contrato.

Para mayor precisión, en lo que no están de acuerdo las partes en determinar si el pago del canon de arrendamiento se hizo, o no, al momento de la firma contrato de arrendamiento, tal como lo tienen claro las partes, se estableció en el contrato; este era el primer problema jurídico a resolver.

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Esto en armonía con lo establecido en el artículo 1602 del C. Civil “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”, lo acordado en el contrato de arrendamiento es ley para los contratantes, se les puede exigir su cumplimiento.

Desviar la discusión a si en el contrato se estableció como se haría el pago del canon de arrendamiento, no era hecho por establecer, las partes daban por probado que el pago era al momento de la firma del contrato; ahora si se realizó el pago era el tema objeto de debate probatorio y de decisión por parte del Juez.

Determinar que se había estipulado que el valor mensual era de \$7 millones, por lo que a la fecha de la demanda se habían pagado \$70 millones y decidir que se habían pagado los meses respectivos transcurridos a esa fecha; transgrede no solo la fijación del litigio, afecta del debido proceso ya que el derecho de contradicción no estuvo dirigido a probar que el pago se había pactado mensual, reiteramos, el debate era si se había pagado, como lo tienen claro las partes, a la firma del contrato.

Así, entonces, el tema a resolver es si se pagó o no el canon de arrendamiento como se estableció en el contrato.

b. Los hechos probados a la forma como se pago el canon de arrendamiento.

Se probó que se hicieron pagos parciales con entregas de dineros en diferentes fechas y cantidades, esto es, no se pagó como lo establecía el contrato, hecho que es objeto de confesión por parte del demandado.

Se estableció que al 14 de junio de 2019 solo se pagó la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) de la suma pactada, que, se reitera, se pagaría a la firma del contrato,

Carrera 9 #7-69 Oficina 204 Chaparral Tolima.
joelveang@gmail.com. Cel. 3186514614

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Así aparece confesado por el demandado en los documentos, fotos, de los mensajes de WhatsApp que se tomaron de los teléfonos de las partes en este proceso; en este punto es claro que esta probado que los números que se identifican allí corresponden a los de las partes y se admitió por parte del demandado en el interrogatorio que lo que allí se dijo era cierto y que ese era su número de celular.

Además dijo: "Hay Dios la gente si lo hace q dar mal" " y uno trabajando como es q pena Doc", 14 de junio de 2019.

Pero de Perogrullo resulta que, ¿si el 15 de mayo de 2019 se había pagado todo lo convenido, porque el demandado siguió consignándole dinero al demandante?, ¿porque seguía solicitándole plazo?, ¿porque afirmaba que había quedado mal y que le daba pena?

Evidente es que se dio el incumplimiento del demandado, no pago el canon como se estableció en el contrato y como las partes lo tienen claro, se había fijado, acordado o establecido.

En la etapa probatoria la parte demandada aportó dos testimonios. NEIDER VELASQUEZ y MARCOS MORALES, con los que pretendió justificar que a la firma del contrato, 15 de mayo de 2019 había pagado en su totalidad el canon de arrendamiento; personas que además de tener interés directo en la causa del demandado, ser socios de él, el primero le prestó dinero para pagar el canon y haría inversión en ganado para llevar a la finca, además de participar en un posible negocio de la finca, el segundo por participar en una comisión y figurar como contratista del demandado; además de esto, incurrir en evidentes eventos de falta de credibilidad absoluta, pues afirman haber visto el contenedor del dinero, pero cada uno da una versión totalmente distinta, uno afirma que era una bolsa de regalo y el otro una caja de cartón; amén que según el demandado y NEIDER VELASQUEZ solo ellos estaban en el vehículo ese día; pero además ninguno de los dos vio que se hiciera el pago realmente.

José Elberth Vera Angulo

Abogado

Conducta que lo que hace es reforzar lo probado, pues se pretende probar lo que nunca ocurrió.

Es decir, que no aparece que se hubiera pagado la suma de CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$182.000.000) del valor del canon de arrendamiento, previsto se pagaría a la firma del contrato.

Decidiendo el problema jurídico planteado, de si se pagó el canon como se estableció en el contrato, a su firma, se tiene que no se pagó de la manera acordada, esto es, no se pago la totalidad del canon a la firma del contrato.

Se debe despachar favorablemente la pretensión primera, declarando el incumplimiento del demandado y ordenando la restitución en los términos de la demanda.

2. Y en lo que se refiere a “poner en venta el inmueble” se afirma que no se estableció como causante de la Resolución del contrato.

a. Fijación del litigio.

Se debe reiterar el tema de fijación del litigio, no atenemos a lo ya dicho en el capítulo anterior sobre el tema.

Para las partes era claro que el tema a decidir es si se colocó en venta el bien por parte del arrendatario, hecho que en la contestación a la demanda se negó y que quedó así establecido en la fijación del litigio.

Nuevamente se elude el tema a decidir, pero además en contravía de expresa regla legal de prohibir dar un uso distinto al del objeto del arrendamiento.

Se vulnera nuevamente el debido proceso.

José Elberth Vera Angulo

Abogado

¿Se debe decidir si colocar en venta el bien es vulneración al contrato de arrendamiento?

b. ¿Es la conducta de colocar en venta el bien inmueble arrendado, contravención a la regla de prohibición de darle un uso distinto?

Las fórmulas obligatorias en la redacción de los contratos para que opere determinada regla legal no tienen cabida en el derecho actual, basta con que la ley la consagre para que el contrato quede cobijado por ella.

Ante la decisión del Despacho se debe preguntar ¿Como se puede anticipar que se tiene la intención de colocar en venta un predio arrendado?, para colocar una clausula en ese sentido, amén de la expresa previsión legal.

Si una regla aparece establecida en la ley, no tiene que ser incluida en el contrato para que opere, así ocurre con la regla de dar el uso según lo convenido y la naturaleza del bien en el contrato de arrendamiento.

Son elementos propios de la naturaleza del contrato de arrendamiento, establecidos por la ley, que el uso del bien sea acorde con su naturaleza y el objeto del contrato.

Yendo a los extremos, si las partes no dicen en el contrato que se debe pagar el canon de arrendamiento, puede el arrendatario no pagarlo, porque no estaría incumpliendo en contrato; no podemos llegar a estos extremos de interpretación.

O como ejemplo, en un contrato se establece que el bien arrendado es una vivienda, pero no se dice que es para habitarla y usarla como vivienda; puede el arrendatario colocar un establecimiento de comercio de cualquier naturaleza, porque no se estableció en el contrato.

La ley es muy clara, es una regla legal, que no debe ser insertada en los contratos, obligación específica de usar la cosa en los términos del contrato, si

José Elberth Vera Angulo

Abogado

se arrendo un predio rural finca, por la naturaleza del bien es para realizar la explotación para la que está destinada, en este caso la ganadería, ese el uso según su naturaleza y el contrato.

Pero lo que se dijo en los interrogatorios, es que se arrendo para la explotación ganadera, el demandado afirmó que tenía un socio NEIDER VELAQUEZ para llevar ganados, que recibía y vendía ganados., así mismo lo tenía establecido el arrendador.

¿Se le autorizó colocarlo en venta, o darse la calidad de dueño o propietario? No dice eso el contrato; fijémonos que requiere de autorización expresa.

¿Si se dice habersele arrendado, significa eso que se le autoriza para colocarlo en venta y anunciarse como dueño? Consideramos que la buena fe y el debido respeto por lo derechos de los demás no justifican ni explican esta conducta que solo es fruto de la mala fe y del abuso de un derecho como arrendatario.

En términos legales lo que se tiene es que el arrendador puede reclamar la terminación del arriendo conforme al artículo 1996 del C. Civil: que establece que: "El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, **hacerla servir a otros objetos que los convenidos**, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, **podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo** con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo."

La entrega del bien tenía como objeto que lo explotara, gozara, dada su naturaleza, recordemos que estamos frente a un contrato de arrendamiento, para este caso un predio rural dedicado a la ganadería, y el artículo 1973, C.C. establece "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o

José Elberth Vera Angulo

Alegado

prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

¿Tenía como objeto entregar el bien para que el “arrendador” lo colocara en venta?, es demasiado evidente que no aparece autorización alguna para ello.

Esta probado que el señor Edwin Burgos Sepúlveda ofreció en venta la Finca Las Holandas, objeto del contrato de arrendamiento, en la página OLX donde el teléfono de contacto es el que él tiene para su uso personal, teléfono 3134146595, se anexo documento, que el señor Burgos aceptó en su interrogatorio haber emitido, además que aceptó que ese era su número de teléfono.

Adicionalmente que la oferta la ha hecho, también, personalmente en su cuenta de Facebook, el día 30 de Octubre de 2019, usando el mismo número de teléfono de contacto, su número personal 3134146595 afirma en la oferta de venta “Tipo de vendedor Dueño Directo”., y publica seis (6) fotografías que corresponden la casa, instalaciones y sectores de la finca Las Holandas, predio arrendado; número de teléfono que acepta es de él y adicionalmente que aceptó haber hecho.

Al haber hecho servir el predio arrendado como objeto de oferta de venta al público y anunciar que la venta era con el dueño directo, por parte del arrendador, se incumplió el contrato de arrendamiento y por lo tanto se debe acoger esta pretensión, también, de la demanda.

3. En lo que hace a los servicios públicos, en mora, no fue pactado, por lo tanto, no se puede erigir como causal de terminación del contrato de arrendamiento.

José Ellberth Vera Angulo

Abogado

En este tema del pago del servicio público de energía eléctrica se desconocen varias reglas.

La primera de ellas tiene que ver con la conservación de la cosa, el concepto de conservación de la cosa entregada en arriendo implica el pago de servicios públicos, que para el caso de arriendo de vivienda urbana es específico y no tiene que ser pactado para que sea una obligación cuyo incumplimiento genera la resolución del contrato de arrendamiento.

En efecto, la ley 820 de 2003 regula de manera específica este evento para los casos de arrendamiento de vivienda urbana, pero nos sirve de parámetro para mostrar que estamos ante un evento de acto que debe ejecutar el arrendatario en el marco de su obligación de conservación de la cosa., artículo 15 para el caso de los servicios públicos.

El concepto es genérico, no por ello todos los eventos de conservación deben ser expresamente pactados en el contrato para que el artículo 1997 del C Civil opere.

Dice la norma "ARTICULO 1997. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro."

Para el caso de un predio rural, ¿cuáles son esos actos de conservación?, mantener los potreros en condiciones para el pastoreo de los animales, reparar las cercas, reparar los corrales y sus elementos para su uso, pagar los servicios

José Elberth Vera Angulo

Abogado

de acueducto y energía eléctrica, en este caso para el uso de motores, iluminación para la vivienda y usos domésticos.

¿Se debe pactar expresamente cuales actos de conservación se deben ejecutar para que opere el artículo 1997 citado? ¿Si el arrendatario no hace actos de conservación de la cosa -arrendada, pero en el contrato no se dijo nada, no está incumpliendo en contrato?, la respuesta resulta ser muy evidente, no se hace necesario pactar los actos de conservación para que su incumplimiento genere la resolución del contrato de arrendamiento.

En el presente caso resulto ser conducta recurrente del demandado de no pagar los servicios públicos, incluso pagarlos preciso al momento de la audiencia o un día antes, como aparece probado con la certificación que expidió la empresa CELSIA a solicitud del Despacho.

Al momento de la demanda se tenían facturas pendientes de pago, en la audiencia inicial se presentó la misma situación, tanto que se pretendió engañar al Despacho porque el recibo tenía fecha de vencimiento en el mes de la facturación, pero ocultaban que en la parte inferior decía cuantas facturas estaban en mora de pago; hecho que se aclaró con el recibo de CELSIA y que no deja ninguna duda de la falta de pago en el servicio público de energía eléctrica.

Este hecho genera la previsión hecha toda vez que en este evento “tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento” que es lo que la norma prevé. Gozar del servicio de energía eléctrica es hoy día importante en cualquier explotación y su suspensión por el no pago es un evento grave para la explotación de un predio.

José Elberth Vera Angulo

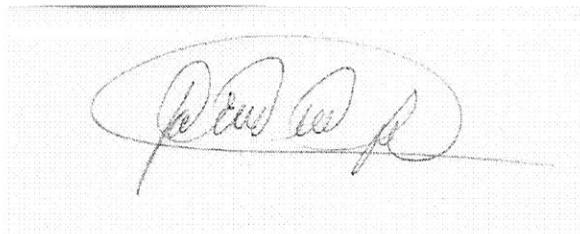
Abogado

Se solicita que se acoja la pretensión de la demanda en este sentido declarando el incumplimiento del contrato de arrendamiento y por ende la resolución del mismo.

SOLICITUDES:

Que se revoque la sentencia emitida por las razones expuestas para cada uno de los eventos sometidos a decisión, en su lugar que se acojan las pretensiones de la demanda, declarando el incumplimiento por parte del demandado y ordenando la restitución del predio arrendado.

Atentamente,



JOSÉ ELBERTH VERA ANGULO
C. C. No. 19.482.235 expedida en Bogotá
T. P. No. 41.085 del C. S. de la J.

Carrera 9 #7-69 Oficina 204 Chaparral Tolima.
joseelveang@gmail.com. Cel. 3186514614