

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
Chinchiná (Caldas), veintiocho (28) de abril de 2023.

Referencia: Proceso verbal de menor cuantía promovido por José Albeiro García Montes contra Edgar López Bernal y Bernardo Parra.

Radicación: 17-524-40-89-004-2021-00093-02.

Sentencia No. 066

El Decreto 806 de 2020, en su artículo 14, dispuso:

Apelación de sentencias en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:

Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalado en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.

Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

En este caso, en el que ni se solicitaron ni se decretaron pruebas en segunda instancia, toda la actuación se surtió por escrito, de modo que procede le despacho a dictar la correspondiente sentencia.

ANTECEDENTES DEL ASUNTO

Con la demanda que dio origen a este proceso, el accionante pretende que se declare resuelto el contrato de arrendamiento que celebro el día 1° de enero de 2013 con los demandados, por incumplimiento de las obligaciones de estos y se les condene a indemnizarlo por los perjuicios causados con su incumplimiento y restituirle los frutos civiles dejados de percibir.

Tales pretensiones se fundamentan en HECHOS que pueden resumirse así.

Que el día 1° de enero de 2013 tomó en arrendamiento, por nueve (09) años, el inmueble rural, Finca "El Peñol", ubicado en la Vereda Bajo Chuscal de esta ciudad, identificado con la cédula catastral 17174000000200038000 y la matrícula inmobiliaria 100-3420, de propiedad de los señores Edgar López Bernal y Bernardo Parra, por un canon mensual de ciento veinticinco mil pesos (\$125.000.00) mensuales, pagaderos en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes, en la residencia del arrendatario.

Que los arrendadores en el mes de agosto del año 2020 sin un aviso anticipado al arrendador y sin respetar el contrato suscrito entre las partes, vendieron el bien inmueble rural descrito en el hecho primero, lo que ocasiono el desalojo injusto del predio arrendado; viéndose el arrendatario obligado a parar con las labores agropecuarias propias para las que fue arrendado el bien, dejando de obtener las ganancias esperadas por cosechas de los cultivos que venía cuidando desde enero de 2013.

Que los arrendadores se encuentran incumpliendo el contrato de arrendamiento actualmente vigente, pues en el convenio se obligaron a *"garantizar la utilización del predio de parte del arrendatario, sin perturbaciones ni interrupciones"* y no obstante los recordatorios que se le han hecho para que se cumpla con la obligación del contrato, no ha sido posible el restablecimiento de la tenencia en la modalidad de arrendamiento del bien inmueble en mención. Que, además de la obligación anterior, los arrendadores se obligaron a *"respetar las inversiones*

plantaciones y cultivos que el arrendatario haya llevado a cabo dentro del término previsto en el arrendamiento o cualquiera de sus prorrogas, sin que le sea permitido modificar las condiciones de este contrato en tanto con ello, se perjudique el mejor provecho obtenido por parte del arrendatario".

Los demandados al contestar la demanda, aceptaron algunos hechos, negaron los restantes y se opusieron a las pretensiones, frente a la cuales formularon excepciones de fondo por “cobro de lo no debido y buena fe”.

Según dijeron, el 11 de marzo de 2015, mediante escritura pública, suscribieron con el arrendatario un nuevo contrato de arrendamiento, con un término de duración de cinco (05) años y un nuevo canon de arrendamiento, cuyo pago incumplió este una fracción del año 2017 y de los años 2018, 2019 y 2020 y al no hacer entrega de la Finca el 1° de julio de 2020, fecha de terminación del contrato, como se había pactado en la cláusula segunda del mismo. Incumplimientos que dieron origen a un proceso de restitución de inmueble arrendado en contra suya, que adelanto el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chinchiná bajo el radicado 17174408900120200013100, el cual finalizó cuando el arrendatario restituyó el inmueble de manera voluntaria al recibir la notificación del auto admisorio de la demanda y no poder desvirtuar el incumplimiento en el pago de los cañones de arrendamiento reclamados, para poder ser oído en el proceso.

Sentencia de primer grado.

La instancia se definió mediante sentencia del 7 de julio de 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, que no acogió las pretensiones de la demanda, declaró probada la excepción de cobro de lo no debido, ordenó levantar las medidas cautelares y no condenó en costas al demandante, por estar beneficiado con un amparo de pobreza.

Según concluyó la primera instancia, no cabía pedir la resolución de un contrato que ya no tenía efectos y máxime cuando se había extinguido por el propio incumplimiento del accionante.

Impugnación.

El demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia, que le fue concedido en el efecto suspensivo y el proceso enviado a esta instancia, donde se le imprimió el trámite de rigor.

Como motivos concretos de su impugnación manifestó que el contrato de arrendamiento que las partes celebraron el 1° de enero de 2013 estaba vigente para cuando se pidió su resolución, pues, no fue anulado o resciliado por el celebrado el 11 de marzo de 2015, ya que en el cuerpo de este nada se dijo al respecto.

Siendo el momento procesal oportuno, procede el despacho a resolver la instancia, advirtiéndole que están reunidos los presupuestos procesales para ello y no se observa ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Doctrina y jurisprudencia patrias han sido unánimes en sostener que, para la viabilidad y procedencia de la acción resolutoria se requieren 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 y **c)** Que el demandante, por su parte haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

Consecuencia lógica de lo anterior es que para fallar una acción de esta índole se debe empezar por establecer la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y que se cita como fuente de obligaciones incumplidas por el demandado, y de establecerse su invalidez, la sentencia tendrá que ser negativa, por carecer la pretensión del primero de sus presupuestos axiológicos.

En otras palabras, la pretensión de resolución estará condenada al fracaso cuando el respectivo contrato no sea válido y con mucha más razón si el contrato no existe o ya no tenía efectos y además se había extinguido por el incumplimiento del propio accionante, como lo concluyó la primera instancia.

Según explicaron los demandados, el 1° de enero de 2013., celebraron con el demandante un contrato de arrendamiento, por nueve (09) años, sobre la Finca "El Peñol", pero el 11 de marzo de 2015, mediante escritura pública, suscribieron con el arrendatario un nuevo contrato de arrendamiento, con un término de duración de cinco (05) años y un nuevo canon de arrendamiento, cuyo pago incumplió éste en una fracción del año 2017 y de los años 2018, 2019 y 2020 y al no hacer entrega de la Finca el 1° de julio de 2020, fecha de terminación del contrato, como se había pactado en la cláusula segunda del mismo. Incumplimientos que dieron origen a un proceso de restitución de inmueble arrendado en contra suya, que adelanto el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chinchiná bajo el radicado 17174408900120200013100, el cual finalizó cuando el arrendatario restituyó el inmueble de manera voluntaria al recibir la notificación del auto admisorio de la demanda y no poder desvirtuar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento reclamados, para poder ser oído en el proceso.

De modo que sostener, como lo hace el accionante, que *"el contrato de arrendamiento que las partes celebraron el 1° de enero de 2013 estaba vigente para cuando se pidió su resolución, pues, no fue anulado o resciliado por el celebrado el 11 de marzo de 2015, ya que en el cuerpo de este nada se dijo al respecto"*, es cuando menos, un despropósito, porque es claro que con este segundo contrato se variaron elementos esenciales del primero, como lo fueron el canon de arrendamiento y el termino de duración, e incluso se elevó a escritura pública, lo cual revela que fue intención de las partes celebrar un nuevo contrato que reemplazara al anterior. Si esa no hubiese sido su intención, les habría bastado con agregarle un simple otrosí el contrato inicial.

Prueba fehaciente de que ese contrato inicial se había extinguido, fue que el arrendatario, no solo suscribió sin reparo el segundo, sino que siguió pagano el nuevo canon de arrendamiento durante los años 2015, 2016 y parte del 2017 y restituyo el inmueble sin oposición, al recibir la notificación del auto admisorio de la demanda de restitución que, con base en ese contrato, le formularon los arrendadores. Lo contrario, significaría la existencia de dos contratos de arrendamiento sobre un mismo inmueble, algo francamente absurdo.

El demandante, en su empeño de que el contrato de arrendamiento celebrado el 1º de enero de 2013, sigue vigente, cierra los ojos frente al pacto celebrado el 11 de marzo de 2015, en el que variaron elementos esenciales del primero, como lo fueron el canon de arrendamiento y el termino de duración, como si eso no hubiera existido, y resulta que esta seria, cuando menos, una modificación al contrato inicial, con efectos vinculantes para las partes.

De modo que en ese hipotético caso, el arrendatario tampoco estaría legitimado para incoar la acción resolutoria, pues, como se dijo en un principio, para su viabilidad y procedencia, se requiere, además, de la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento del demandado, total o parcial de las obligaciones que para el generó el pacto y que el demandante, por su parte haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados, y es claro que aquí fue el demandante, exclusivamente, quien incumplió el contrato.

En este orden de ideas, es claro que los fundamentos de la providencia aquí cuestionada no revelan arbitrariedad o desmesura y por el contrario muestran un ponderado análisis no solamente probatorio sino de la normatividad que regula el tema, lo cual amerita su confirmación.

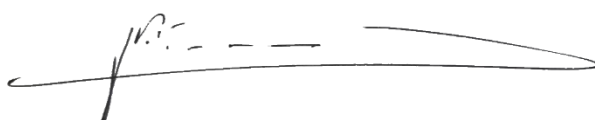
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná (Caldas), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Se confirma la sentencia proferida el 7 de julio de 2022, por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, en el proceso verbal de menor cuantía promovido por José Albeiro García Montes contra Edgar López Bernal y Bernardo Parra.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPASE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

JULIO NÉSTOR ECHEVERRI ARIAS
JUEZ

NOTIFICADO POR ESTADO ELECTRÓNICO CIVIL No. 032 DEL 02 DE MAYO DE 2023.