

Mompox Bolívar, Marzo 23 de 2.021

1

**SEÑOR
JUEZ PRIMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO
MOMPOX BOLIVAR
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE RURAL ARRENDADO
DEMANDANTE: WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS
DEMANDADO: JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR
RADICADO: 13-440-40-89-001-2020-00028-00
ACTUACION: SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION CONTRA LA
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA FEBRERO 17 DE 2.021
PROFERIDA POR EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARGARITA BOLIVAR.
RADICACION DEL JUZGADO DE SEGUNDA INSTANCIA: 13-4683189001-
20210009001.**

LEINER CAMARGO PEREZ, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.238.773 de Margarita Bolívar, residente en la población de CHilloa, jurisdicción del municipio de Margarita Bolívar, y portador de la T.P. No. 264196 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, persona mayor de edad, residente en la Vereda de Sandovalito del municipio de Margarita Bolívar, identificado con la cédula de ciudadanía No.3.889.059 de Margarita Bolívar, en atención a su providencia de fecha marzo 10 de esta anualidad 2.021, vengo por medio del presente escrito estando dentro del término legal para ello, a presentar **SUSTENTACION del RECURSO DE APELACION** interpuesto por el suscrito contra la **sentencia de primera instancia de fecha febrero 17 de 2.021** proferida por el **Juzgado Promiscuo Municipal de Margarita Bolívar** dentro del proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE RURAL ARRENDADO** referido, me permito sustentar el presente **RECURSO DE APELACION** contra la sentencia de primera instancia de fecha febrero 17 de 2.021 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Margarita Bolívar; por medio de la cual ese Despacho declaro probada la excepción de inexistencia del contrato de arrendamiento y negó la totalidad de las pretensiones, siendo la sustentacion del recurso de apelación la siguiente:

Su señoría, tiene como antecedente el recurso de apelación objeto de esta sustentacion, una demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE RURAL ARRENDADO** incoada por el señor demandante WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS en contra del señor demandado JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, en razón a que mi poderdante el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, es el propietario de la posesión material desde

hace más de treinta (30) años de un bien inmueble rural llamado **"Voy y Vuelvo"**, constante de veintiuna hectáreas más dos mil quinientos metros cuadrados (21 Hec +2.500 m²), ubicado en la vereda Sandovalito, jurisdicción del municipio de Margarita, Bolívar, y sus linderos aparece descrito en hecho primero de la demanda.

Es menester anotar que el precitado inmueble rural objeto de arriendo, le fue adjudicado a mi mandante por medio de la Resolución No.1067 de fecha 5 de noviembre de 1.997, expedida por el Gerente Regional Bolívar, del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA. Bajo esa potestad legal de propietario, mi patrocinado el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, le arrendo el prenombrado inmueble rural mediante un contrato de arriendo celebrado de manera verbal al señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, bajo las siguientes cláusulas o condiciones:

- 1.- Que el contrato de arriendo tuviera una duración por el termino de cinco (5) años, que comenzó a regir del 14 de enero del año 2.014 hasta el 14 de enero del año 2.019.
- 2.- El canon de arrendamiento convenido o pactado entre los señores WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS y JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, fue la suma de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000 m/l), los cuales se los pago totalmente el arrendatario JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR de un solo contado al arrendador y de la siguiente manera acordada entre ellos: tres novillas llenando y un torete, valorados en cuatro millones cien mil pesos (\$4.100.000 m/l), más la suma de veinte millones novecientos mil pesos (\$20.900.000 m/l) en efectivo.
- 3.- Que cualquier clase de mejoras que el arrendatario señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, llegara a hacer o construir en la finca **"Voy y Vuelvo"** durante los cinco años que demorara el contrato de Arriendo, esas mejoras pasarían hacer de propiedad del arrendador.
- 4.- Pactaron que los arboles maderables que se encontraban sembrados en ese predio objeto de arriendo no podían ser talados por el arrendatario para ningún fin.
- 5.- Que el contrato de arriendo no era prorrogable.
- 6.- Que al arrendatario JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR le quedaba prohibido ceder a terceras personas el contrato de arriendo de la finca **"Voy y Vuelvo"**.

Como era de esperarse, el señor arrendatario JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, se le venció el contrato verbal de arriendo de la finca **"Voy y Vuelvo"** el día catorce (14) de enero del año dos mil diecinueve (2.019) y hasta la fecha no le ha hecho entrega del bien inmueble al señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, como tampoco el arrendatario le ha pagado el canon de arriendo que

se ha generado desde el catorce (14) de enero del año dos mil diecinueve (2.019) hasta la fecha.

Su señoría, los motivos que causaron la demanda de restitución referida del bien inmueble rural "**voy y vuelvo**" de propiedad del señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, por un lado fue el vencimiento o terminación del contrato verbal de arriendo del prenombrado inmueble que inicio el día 14 de enero de 2.014 y venció el día catorce (14) de enero del año dos mil diecinueve (2.019). Por otro lado, que el señor arrendatario JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, le adeuda a mi mandante WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, por concepto de canon de ese arriendo, los canon de arriendo que se han causado del 14 de enero de 2.019 a la fecha, es decir, veintisiete (27) meses de arriendo.

En ese orden de ideas, su señoría, la demanda referida comporto las siguientes pretensiones relevantes que relato sucintamente:

1.- Que se declarara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble rural Voy y Vuelvo, celebrado entre los señores WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS como arrendador y JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, por incumplimiento en el pago de los canones de arrendamiento pactados, a partir del quince (15) de enero de 2.019 a la fecha.

2.- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se pidió la condena al demandado JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR a restituir al demandante WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, el bien inmueble rural antes descrito, ordenando por consiguiente la desocupación y entrega del inmueble citado antes al demandante.

Esta parte actora, para demostrar los hechos objeto de la demanda, aporto con el libelo demandatorio las siguientes pruebas documentales:

1.- La declaración Extrajuicio rendida bajo la gravedad del juramento rendida ante la Notaria Única de Guamal Magdalena, por el señor NELSON BAÑOS ALVARADO, identificado con la cedula de ciudadanía No.85.167.450 de Margarita Bolívar.

2.- La declaración Extrajuicio rendida bajo la gravedad del juramento rendida ante la Notaria Única de Guamal Magdalena, por el señor LUGERIO ALVARADO BAÑOS, identificado con la cedula de ciudadanía No.85.164.293 de Guamal Magdalena.

3.- La declaración Extrajuicio rendida bajo la gravedad del juramento rendida ante la Notaria Única de Guamal Magdalena, por el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, identificado con la cedula de ciudadanía No.3.889.059 de Margarita Bolívar.

4.- Copia de la Resolución No.1067 de fecha 5 de noviembre de 1.997, expedida por el Gerente Regional Bolívar, del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA a favor del señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS.

4

Por otro lado, la parte demandada JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR presento escrito de contestación a la demanda referida incoada por el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS en la cual se opuso a las declaraciones y condenas impetradas en el libelo de la demanda, contestando los hechos de la misma de la siguiente manera en un acápite que denomino PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

Como podrá observarse su señoría, la demandada a lo largo y ancho de su escrito de contestación no tuvo más que decir o argumentar, solamente se dedicó a negar los hechos de la demanda números 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 y se circunscribió a afirmar que en el año 2011 entre las partes existió un contrato verbal que supuso la trasferencia a título de venta de los derechos de dominio y posesión que el demandante ejercía sobre el inmueble rural denominado "Voy y Vuelvo" con una capacidad superficial de veintiuna hectáreas y dos mil quinientos metros cuadrados (21 hec, y 2500 M2), ubicada en región denominada Sandovalito jurisdicción del municipio de Margarita – Bolívar a favor del señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR. Por tanto, me permito transcribir, la contestación que dio la demandada a los precitados hechos:

"AL PRIMERO: NO ES CIERTO. Como se ha venido reiterando y poniendo en conocimiento al Despacho, que en el año 2011 entre las partes existió un contrato verbal que supuso la trasferencia a título de venta de los derechos de dominio y posesión que el demandante ejercía sobre inmueble rural denominado "Voy y Vuelvo" con una capacidad superficial de veintiuna hectáreas y dos mil quinientos metros cuadrados (21 hec, y 2500 M2), ubicada en región denominada Sandovalito jurisdicción del municipio de Margarita – Bolívar. "

" AL TERCERO: NO ES CIERTO. Como se ha repetido de manera amplia y pacifica en esta contestación de la respectiva demanda, entre las partes existió un contrato verbal de compraventa, como se probará en el devenir de esta Litis, compraventa que fue realizada desde el año 2011 fecha desde cuando mi poderdante empezó a ejercer la posesión en bien objeto de la Litis, hechos que van en contraposición de lo manifestado por el apoderado del demandante."

"AL CUARTO: NO ES CIERTO COMO ESTÁ REDACTADO. El demandante pretende hacer ver y creer que el contrato celebrado verbalmente entre las partes en el año de 2011 es un contrato de arrendamiento, cuando en la realidad fue una compraventa por lo que mi poderdante cancelo en precio pactado de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), todo en efectivo, no se entregaron semovientes como parte de pago como se manifiesta en la demanda."

AL SEXTO: NO ES CIERTO. Como se ha venido reiterando y poniendo en conocimiento al Despacho, entre las partes existió un contrato que supuso la venta del inmueble, por lo tanto mi poderdante no adeuda bajo ningún concepto suma de dinero alguna al demandado.

5

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO. Como se ha repetido, entre las partes existió un contrato de compraventa verbal, que supuso jurídica y materialmente una POSESIÓN DE BUENA FE, PUBLICA Y PACÍFICA y no un contrato de arrendamiento como la asevera el actor en el libelo de demanda.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO. Como se ha repetido de manera amplia y pacífica en esta contestación de la respectiva demanda, entre las partes existió un contrato de compraventa, como se probará en el devenir de esta Litis."

Igualmente, las excepciones planteadas en el mismo escrito de contestación la demandada alego las excepciones de fondo de inexistencia de obligación o contrato y cobro de lo no debido y pidió declarar probadas dichas excepciones y las sustento circunscribiéndose a lo mismo, a afirmar que en el año 2011 entre las partes existió un contrato verbal que supuso la transferencia a título de venta de los derechos de dominio y posesión que el demandante ejercía sobre el inmueble rural denominado "Voy y Vuelvo" a favor del señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, es decir, que esas excepciones invocadas nacieron de las afirmaciones y negaciones infundadas, temerarias y falsas del demandado, tal como me permito transcribirle:

"INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN O CONTRATO

el contrato de arrendamiento verbal que se pretende hacer valer como causa de la acción de restitución se trata solamente de un acto aparente y fraudulento, utilizado como herramienta para obtener el inmueble objeto de la Litis, el cual como ya se ha manifestado no se arrendó, sino que se vendió..."

• COBRO DE LO NO DEBIDO:

el contrato de arrendamiento alegado por el demandante como base de la presente acción no existe, por lo que celebraron las partes fue un contrato de compraventa verbal, razón por la cual no hay fundamento para cobrar los supuestos meses adeudados..."

La señora Juez Promiscuo Municipal de Margarita Bolívar, en su sentencia de fecha febrero 17 de 2021, en la parte resolutive declaro la inexistencia del contrato de compraventa verbal alegado por el demandado JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, de acuerdo a las consideraciones que expuso en su providencia.

Para la parte demandante fue un gran acierto que la Juez aquo haya declarado en sentencia citada la inexistencia del contrato de compraventa verbal alegado por el demandado prenombrado, cosa que le debió haber cambiado el rumbo o el sentido al fallo proferido en su sentencia, pero no fue así, dado que la operadora judicial omitió aplicar lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, en razón a que la demandada hizo afirmaciones y negaciones contrarias a la realidad, es decir, que afirmo y negó cosas falsas en su escrito de contestación de la misma y en sus excepciones planteadas, como la de sostener que entre las partes existió un contrato verbal de compraventa y no de arriendo, hecho que jamás de los jamases fue demostrado y esto trae como consecuencia la aplicación de la sanción legal que dicha norma contempla consistente en que se harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda por hacer afirmaciones y negaciones contrarias a la realidad, para lo cual me permito transcribir la preceptiva legal mencionada:

“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda

La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.....”

De esta manera, se obliga al demandado a contestar la demanda expresamente y se le otorga seriedad a la contestación de la misma.

Naturalmente esta sanción legal contra el demandado que haya incurrido en las situaciones descritas en el artículo 97 del C.G. del Proceso. Esta presunción haya su fuente en los principios de la lealtad procesal y la buena fe probatoria, en razón a que ha de entenderse que el demandado debe asumir frente a la demandada una actitud activa y sincera, cosa que se echó de menos en la contestación de la demanda del señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, por cuanto denoto falta de sinceridad al afirmar y negar hasta la saciedad que él no había arrendado el predio VOY y VUELVO, al señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, sino que lo había comprado, siendo esto totalmente contrario a la realidad o más bien falso, en razón a que el contrato de compraventa su forma de celebrar es solemne por medio de escritura pública, ya que es un documento ad substantiam actus.

Nuestra H. Corte Suprema de Justicia, en reiteradas jurisprudencias ha manifestado lo siguiente:

“Quienes a afrontar la Litis o a intervenir en esta de cualquier manera, tienen la obligación moral y jurídica de demostrarse sinceros y de manifestar la verdad. Por ende, no están habilitados para actuar fraudulentamente, ni tampoco para adoptar actitudes ambiguas, más aun, tampoco les está permitido que actúen con perniciosa reticencia, porque al proceso son convocados para que lo enrosten y lo encaren sin las elusiones que en un momento dado les represente provecho o ventaja.” (G.J. t. CCXXXIV, sentencia de febrero 27 de 1.995, pag.311.)

Así las cosas, la señora Juez aquo, debió decretar en la sentencia de primer grado la presunción legal contenida en el artículo 97 del Código General del Proceso, en el sentido que se presumen cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda de arrendamiento verbal celebrado entre las partes en este proceso, el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS Y JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, por cuanto el demandado hizo afirmaciones y negaciones contrarias a la realidad en su escrito de contestación de la demanda, en razón a que adujo falsamente que no había arrendado el bien inmueble denominado Voy y Vuelvo, y que en el año 2.011 existió un contrato verbal de compraventa, cosa que jamás probó en este plenario y que por ende llevo a la operadora judicial a declarar la inexistencia de ese susodicho contrato.

En ese orden de ideas, la señora Juez aquo incurrió en una total contradicción en su fallo de fondo al decretar probada la excepción planteada por la demandada de **“INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN O CONTRATO**, la cual tiene como fundamento que esa excepción nació o tuvo su origen según la demandada en que el demandado alego que el contrato de arrendamiento verbal que se pretende hacer valer como causa de la acción de restitución se trata solamente de un acto aparente y fraudulento, porque el inmueble objeto de la litis, no fue arrendado sino que se vendió...” a sabiendas que en esa misma parte resolutive la operadora judicial aquo, declaro la inexistencia del contrato de compraventa alegado por el demandado.

Por lo anterior, la sentencia de fecha febrero 17 de 2.021, es incoherente, no guarda congruencia entre lo decidido y lo argumentado, por ende, la declaración de existencia de esa excepción es improcedente e ilegal, por las razones antes expuestas, como puede muy bien observarse.

8

Así mismo, existía suficientes elementos probatorios para que el aquo, hubiera declarado probadas las pretensiones de la demanda de restitución del bien inmueble arrendado verbalmente, y sin embargo no las tuvo en cuenta, pero puede apreciarse la declaración rendida por el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS, que fue sólida, creíble, que indica que conoce los términos del contrato de arriendo que celebro con el señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, donde preciso la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, la fecha de finalización del contrato, canon del arrendamiento, la forma como se realizó el pago, el bien objeto de arriendo y su destinación. Prueba de ello, es cuando la operadora judicial le hace las siguientes pregunta:

"Si había hecho un negocio con el señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR:
contesto:

Que el negocio que hizo con él fue el de arrendamiento.

Cuando le arrendo el bien inmueble:

Respondió: El 14 de enero de 2.014.

Por cuanto tiempo le arrendo el inmueble:

Respondio: por cinco años.

Preguntado: Cual fue el objeto del contrato:

Le vendí el pasto.

Preguntado: Que fue lo que usted le arrendo al señor José Isabel Mejía Aguilar.

Contesto: Le arrende voy vuelvo.

Cual fue el canon o el precio por ese arrendamiento:

Contesto: Por veinticinco millones de pesos (\$25.000.000).

Cuando fue la fecha de finalización del contrato de arrendamiento:

Contesto: El 14 de enero de 2.019

Preguntado cuando realizo ese contrato de arrendamiento con el señor José Isabel Mejía Aguilar quien estaba presente.

Contesto: Estaba Nelson Baños Alvarado y Lugerio Alvarado Baños.

Preguntado: Ellos estaban presente cuando usted hizo el contrato de arrendamiento:

Contesto: Ellos estaban ahí.

Preguntado: manifiéstele al Despacho como le hizo ese pago usted al señor José Isabel Mejía Aguilar como precio de arrendamiento.

Contesto: Ese pago lo hizo el entrego tres novillas y un torete, el resto lo entrego en efectivo.

Preguntado: Cuanto le entrego en efectivo

Contesto: \$20.900.000

Preguntado: En cuanto estaban valorados esos animales

Contesto: \$4.100.000

Preguntado: Cuando se los entrego:

Eso me los entrego el 14 de enero de 2.014

Por otro lado, la declaración rendida colige con lo manifestado por el señor José Isabel en su interrogatorio en que el único testigo de esa negociación del contrato de arrendamiento fue el señor NELSON BAÑOS ALVARADO, en que este fue el intermediario y testigo a la vez del contrato de arriendo verbal celebrado entre el demandante Wilfrido Zambrano Arias y el demandado José Isabel Mejía, tal como el mismo demandado lo manifestó en su declaración.

Llama poderosamente la atención que la señora Juez aquo, en su providencia objeto de apelación manifiesta que el testimonio del señor NELSON BAÑOS ALVARADO es incongruente, es decir, que no dio ningún viso de duda ni de incoherencia; por tal razón, es extraño que la señora Juez haya tachado de falta de imparcialidad el testimonio de dicho declarante que ofreció tanto crédito y credibilidad para comprobar dicho contrato de arriendo.

Se observa que la señora Juez, no aprecia los elementos probatorios de manera conjunta, únicamente, hizo una valoración individual de cada una de ellas, no teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 289 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, debe de dársele eficacia y credibilidad probatoria al testimonio del señor Nelson Baños Alvarado.

PETICION:

De manera comedida, solicito señor Juez, se revoque la sentencia de fecha febrero 17 de esta anualidad dos mil veintiuno (2.021), por medio de la cual el aquo declaro probada la excepción de inexistencia de obligación o contrato y negó la totalidad de las pretensiones de la demanda, para que en su lugar se acceda a lo siguiente conforme a los antes expuesto:

Primero: Se sirva decretar la presunción legal contenida en el artículo 97 del Código General del Proceso, en el sentido que se presumen cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda de arrendamiento verbal celebrado entre las partes en este proceso, el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS Y JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, por cuanto el demandado hizo afirmaciones y negaciones contrarias a la realidad en su escrito de contestación de la demanda aduciendo falsamente que no había arrendado el bien inmueble denominado Voy Vuelvo, en razón a que en el año 2.011 existió un contrato verbal de compraventa.

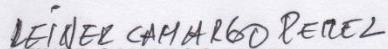
Segundo: Se sirva decretar la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado, entre las partes en este proceso, el señor WILFRIDO ZAMBRANO ARIAS Y JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, conforme lo expresado o dicho en la demanda.

Tercero: Consecuencialmente, se ORDENE la restitución del bien inmueble rural denominado VOY Y VUELVO, antes descrito, dentro del término judicial estipulado por su Despacho y designe comisionar desde ya al señor Inspector de Policía del municipio de Margarita Bolívar, o al funcionario que usted a bien considere para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto.

Cuarto: Sírvase CONDENAR al demandado señor JOSE ISABEL MEJIA AGUILAR, en costas.

Del Señor Juez,

Atentamente,


LEINER CAMARGO PEREZ

C.C. No.9.238.773 de Margarita Bolívar
T.P. No. 264196 del C. S. de la J.