

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO

Demandado: JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ

Radicación: 66045-40-89-001-2019-00160-00



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Apia, Risaralda, octubre catorce (14) de dos mil veinte (2020)

1. MATERIA DE DECISIÓN

Procede el Despacho, a dictar sentencia anticipada de única instancia¹, dentro del proceso que indica el rubro por falta de pago del canon de arrendamiento y con referencia a lo que a este respecto indica el artículo 384. Numeral 4, del Código General del Proceso (en adelante C.G.P.)

2. DEMANDA Y ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. De los Hechos. En la demanda se enuncia el siguiente supuesto fáctico:

i) El señor BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO, en condición de arrendador celebró contrato verbal de arrendamiento con JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ, en calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la carrera 11 No 11-18, barrio Acozma, primera etapa de este Municipio; ii) El contrato se celebró por el término de un año, a partir del 1º de febrero de 2015, acordándose un canon de arrendamiento equivalente a \$200.000, el cual debía pagarse anticipadamente, dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad; iii) El demandado incumplió pagar el canon en la forma estipulada, incurriendo en mora desde el mes de julio de 2015.

2.2. De las pretensiones. i) Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento; ii) Se ordene al demandado JAVIER DE JESUS GUERRA MARTÍNEZ que restituya al demandante BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA

¹Conforme al numeral 9º artículo 384 del CGP el proceso se tramita como de única instancia cuando la causal de la restitución radica exclusivamente en la mora en el pago del canon de arrendamiento; en el presente asunto, otra de las causales de la restitución la hizo consistir el demandante en la no entrega del inmueble en la fecha pactada, razón por la cual no se otorgó el trámite procesal referido en única instancia.

ACEVEDO el inmueble objeto de arrendamiento; iii) Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso, mientras que no consigne el valor de los cánones adeudados, los que según estima bajo juramento el apoderado de la parte demandante, ascienden a la suma de \$12'800.000.00; iv) Se ordene el secuestro de los bienes muebles y enseres que se hallen en el inmueble objeto de restitución, en términos del artículo 384 del C.G.P.; e) Se comisione al funcionario competente para la entrega del inmueble; v) Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

2.3. De las pruebas pertinentes aportadas con la demanda

i) Promesa de contrato de compraventa, mediante el cual el demandante adquirió el bien objeto de restitución; ii) Copia contrato de permuta; iii) Acta de no conciliación de la Inspección de Policía y tránsito de Apía, Risaralda; iv) Declaraciones testimoniales extrajuicio ante la Notaria Única del Circulo de Apía, aducida como prueba del contrato de arrendamiento.

2.4. De la actuación procesal

La demanda, presentada el 29 de noviembre de 2019, se admitió el 11 de diciembre del mismo año, disponiendo notificar y correr traslado de la misma, a JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ, advirtiéndosele, en el mismo auto que deberá consignar a órdenes del despacho, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones adeudados y los que se causen durante el proceso, y que, si no lo hiciere, no será oído en el proceso, a menos que presente el recibo de pago hecho directamente al arrendador.

La notificación a GUERRA MARTINEZ se surtió personalmente.

De conformidad a la constancia secretarial visible a folio 41, de este cuaderno, el presente asunto estuvo suspendido desde el día 16 de marzo de 2020, hasta el 30 de junio de 2020, en virtud de la expedición de los acuerdos No. PCSJA20-11517 de marzo 15 de 2020, PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020, PCSJA20-11546 del 24 de abril de 2020, y PCSJA20-11549,

del 7 de mayo de 2020 expedidos por la presidencia del Consejo Superior de la Judicatura.

Así mismo, que en virtud de la expedición del Acuerdo PCSJA20-11567, del 05 de junio de 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura se levantaron los términos judiciales y administrativos suspendidos, a partir del 1º de Julio de 2020.

Ahora bien, la presente demanda, se encontraba para la fecha inicial de suspensión de términos, corriéndole traslado al demandado por el termino de 10 días, del auto admisorio de la demanda, el cual fue notificado de manera personal el día 28 de febrero de 2020.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que el termino de traslado concedido al demandado corrió de la siguiente manera; durante los días hábiles 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 y 13 de marzo de 2020. Inhábiles, 29 de febrero y 1º, 7 y 8 de marzo del mismo año. Dentro del termino concedido para contestar la demanda, el demandado, a través de apoderado presentó escrito contentivo de recurso de reposición frente al auto admisorio de demanda, sin embargo, no presento con dicho documento prueba de haber consignado a ordenes del despacho, el valor de los cánones adeudados.

2.5. De la contestación de la demanda

Dentro del término concedido para contestar la demanda, el demandado a través de apoderado judicial presentó escrito contentivo de recurso de reposición frente al auto admisorio de la demanda; sin embargo, en razón a que no acompañó con dicho escrito, prueba de haber consignado a órdenes del despacho, el valor de los cánones adeudados, el trámite del recurso le fue negado mediante auto de julio 16 de 2020.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Problemas Jurídicos. Los problemas a resolver en este asunto se concretan en establecer, en primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO en calidad de arrendador y

JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTINEZ en calidad de arrendatario; en segundo lugar si éste último incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y, en caso afirmativo, si se debe condenar al mismo al pago de los cánones atrasados.

3.2. Marco normativo y jurisprudencial

Según el artículo 1973 del Código Civil², *“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 prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

Con base en esta definición, la jurisprudencia ha decantado las características del contrato de arrendamiento así: es un negocio jurídico **bilateral**, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; **oneroso**, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; **conmutativo**, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de **tracto sucesivo**, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo *‘en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo’*.

Con respecto a las obligaciones que surgen para las partes dentro del contrato de arrendamiento, esto es, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las mismas están previstas en los artículos 1982³ y siguientes del Código Civil, con las directrices antedichas. De donde se desprende que, siendo el arrendamiento un contrato sinalagmático o bilateral, las obligaciones nacen recíprocamente desde su perfeccionamiento. Ahora bien, entre la obligaciones del arrendatario, según el artículo 2000⁴ *ibídem*, está la del **el pago del precio o renta**; el cual se constituye en la contraprestación a cargo del arrendatario por el goce que le concede el arrendador y legalmente no está sometido a condición distinta que la resolutoria tácita prevista en el artículo 1546⁵ *ejusdem*, a cuyo tenor se faculta al arrendador para optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización

² ARTICULO 1973. . 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 prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

³ ARTICULO 1982. El arrendador es obligado: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

⁴ ARTICULO 2000. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

⁵ ARTICULO 1546. 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.

de perjuicios, cuando el arrendatario no paga la renta convenidas. De otra parte, el artículo 2005⁶ de la misma obra, establece que al arrendatario le asiste la obligación de restituir la cosa al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

3.3. El caso en concreto

Señala la parte demandante, a través de su apoderado, que el 1º de febrero de 2015, celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor JAVIER DE JESÙS GUERRA MARTÍNEZ, acordándose un canon de arrendamiento de \$200.000 mensuales, con una duración de un año; y, que el arrendatario incumplió con sus obligaciones correspondientes al pago de los cánones desde el mes de julio del mismo año.

Por lo anterior, solicita que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se condene a la parte demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y a la restitución del inmueble arrendado.

Se observa en el plenario, que acompaña con la demanda, prueba del contrato de arrendamiento, concretamente, prueba testimonial sumaria, consistente en declaraciones extrajudicialmente rendidas ante la Notaría Única del Circulo de Apia – Risaralda- por DUBERNEY PÉREZ PÉREZ y WILMAR TABARES TABARES el día 20 de noviembre de 2019⁷. Prueba ésta que, a más de no haber sido controvertida, la encuentra el despacho legalmente apropiada para el efecto, según lo dispone el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Ahora, confrontada esta prueba con el contenido de la demanda, se puede observar que el contrato de arrendamiento celebrado entre BIENVENIDO DE JESÚS y JAVIER DE JESÚS, NO inició el 1º de febrero de 2015; tampoco que el canon mensual acordado fuese por valor de \$200.000.00 y mucho menos que el incumplimiento en el pago, haya partido o iniciado desde el mes de julio del mismo año, como así lo afirma el apoderado de la parte demandante. En realidad, lo que evidencia esta prueba es que el contrato de arrendamiento celebrado entre las

⁶ ARTICULO 2005. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

⁷ Folio 21 del expediente.

partes, inició en el mes de junio del año 2016; que el valor del canon mensual de arrendamiento fue acordado en la suma de \$120.000; que solamente pagó 2 meses: junio y julio, lo cual lleva a concluir, que el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, se generó a partir del mes de agosto de 2016.

No entiende el despacho, entonces, cómo el apoderado del demandante pudo incurrir en tal incongruencia, al acompañar, con la demanda, la prueba del contrato de arrendamiento -obligatoria en este tipo de proceso-, pero alterando su contenido en la demanda. En fin, lo relevante es que esta prueba, no controvertida, es la que nos muestra la realidad del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado; así como el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento acordado por valor de \$120.000 mensuales a partir del mes de agosto de 2016.

Consolida la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado, lo manifestado por éste en diligencia de conciliación, ante la inspección de policía de este Municipio, el día 17 de septiembre de 2019; diligencia que fuera convocada por el demandante BIENVENIDO DE JESÚS y GRATINIANO ALVAREZ ARISMENDY. Se cita el texto pertinente del acta de no conciliación que se levantó ese mismo día firmada por el demandado y demás intervinientes: *“El señor JAVIER DE JESÚS GUERRA, indica, esta casa me la alquiló el señor BIENVENIDO y el señor MARTÍN, el arrendo se lo pagaba al señor MARTÍN,...”*⁸

También se encuentra probado que, quien tenía la posesión del inmueble, objeto de restitución, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento era el demandante, el señor BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO; posesión que le fue transferida el 12 de junio de 2014, por su anterior poseedor, el señor LUIS BERNARDO CARDONA QUIRÓZ, según se demuestra con contrato de promesa de compraventa allegado con la demanda⁹

Ahora, que el demandante haya permutado el inmueble el día 28 de agosto año 2019 con el señor GRATINIANO ALVAREZ ARISMENDY, es irrelevante para los efectos de este proceso, por las siguientes razones: el negocio aún no se ha finiquitado hasta tanto no se formalice la entrega material del inmueble -del que está

⁸ Folio 17 del expediente

⁹ Folio 10 del expediente

privado el permutante BIENVENIDO- como así lo exige el contrato de permuta¹⁰; en segundo lugar, el negocio no implica ipso facto la cesión del contrato de arrendamiento, ya que está en juego los derechos del arrendador, quien conserva su calidad de tal, hasta tanto no se verifique la restitución.

Probado, entonces, la posesión del bien en cabeza del demandante, la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el 1º de junio de 2016 entre demandante y demandado y la mora del arrendatario, toda vez que éste solamente pagó los dos primeros cánones de arrendamiento, pertinente es ahora analizar, si se despachan favorablemente las pretensiones de la parte demandante dado que, el arrendatario demandado no desvirtuó la causal invocada por el arrendador demandante, cual es el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Para este efecto, valga destacar que el demandado JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ, aún no ha consignado los cánones de arrendamiento o presentado prueba de su pago al arrendador, siendo esta una carga probatoria del arrendatario demandado para ser oído en el proceso, como así lo exige el artículo 384, numeral 4º del Código General del Proceso.

Disposición ésta que constituye una regla insoslayable para el demandado, la cual solamente podrá inaplicarse, a manera de sub-regla establecida jurisprudencialmente, cuando exista duda sobre la existencia del negocio jurídico o contrato de arrendamiento, esto es, no se dé cumplimiento a lo exigido en el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P. Ahora, como no existe duda de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado, según la prueba allegada con la demanda y lo precedentemente expuesto, se tiene que la decisión pertinente es declarar la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento del arrendatario y la consecuencial restitución del inmueble a la parte actora y la condena en costas a la parte demandada y a favor del demandante.

Teniendo en cuenta que el demandado se encuentra en mora del pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2016 hasta la fecha, ya que únicamente realizó dos pagos por el valor del canon, el mismo deberá pagar la totalidad de los cánones mensuales adeudados hasta que sea restituido

¹⁰ Folio 15 del expediente

efectivamente la posesión sobre el inmueble, a razón de \$120.000 por cada mes adeudado, ya que en este contrato verbal no se fijó mecanismo alguno de reajuste para cada año.

3.3.1 De la condena en costas.

El artículo 365 del Código General del Proceso, establece que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso y dicha condena se hará en la sentencia, así mismo, en la misma providencia se fijara el valor de las agencias en derecho, dicha condena está sujeta según el numeral 8° ídem, a que en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación. Se condenará entonces en costas procesales, a la parte demandada.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Apía, Risaralda, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO en calidad de arrendador, y JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ, como arrendatario, en relación con el inmueble ubicado en la carrera 11 No 18-10, barrio Acozma, primera etapa, de conformidad con lo precedentemente expuesto.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del inmueble antes referido por parte del demandado JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ, al señor BIENVENIDO DE JESÚS LOAIZA ACEVEDO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Si dentro del término concedido no se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el inciso anterior, para la práctica de la diligencia de lanzamiento se COMISIONA a la INSPECCIÓN DE POLICÍA DE APÍA, RISARALDA, con amplias facultades. Por

secretaría, de ser el caso, líbrese el despacho comisorio con los anexos e insertos del caso.

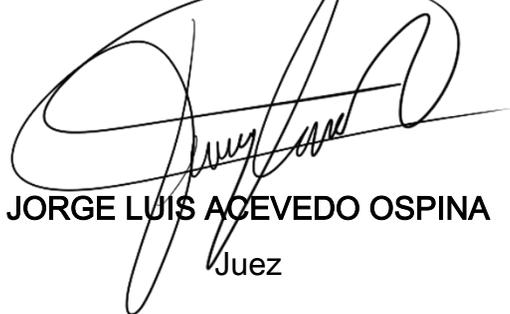
TERCERO: CONDENAR al accionado JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, desde el mes de agosto de 2016 y hasta que sea restituido efectivamente el bien arrendado, en razón de \$120.000 mensuales.

CUARTO: Condenar al señor JAVIER DE JESÚS GUERRA MARTÍNEZ al pago de costas. Por secretaría liquídense.

SEXTO: Notificar la presente sentencia a las partes de conformidad con las previsiones del artículo 295 del CGP.

SÉPTIMO: En firme la sentencia, archívese el proceso previa anotación en el programa "Justicia Siglo XXI". Si al liquidarse los gastos ordinarios del proceso quedaren remanentes a favor del depositante, desde ahora se ordena la devolución correspondiente. Desde ahora se autoriza la expedición de las copias auténticas que soliciten las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE LUIS ACEVEDO OSPINA
Juez