

*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: FRANCISCO CUY MALAVER.
DEMANDADO: LUIS MEJIA CARDENAS RADICACIÓN: 6821740890012022-00022-00*

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
CIRCUITO JUDICIAL DE CHARALA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**

Coromoro, Veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO.

Encontrándose dentro de la oportunidad procesal pertinente, procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, al no encontrarse causal alguna que pueda invalidar lo actuado.

2. DEMANDA

Mediante demanda que por reparto correspondió a este Juzgado interpuesta por FRANCISCO CUY MALAVER, a través de apoderado (a) judicial, en contra de LUIS MEJIA CARDENAS formula las siguientes pretensiones:

- Declarar que hubo incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en litigio, en calidades de arrendador (a) y arrendatario (a), respectivamente.
- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, respecto del inmueble materia de litigio.
- Que se ordene la restitución y entrega del inmueble objeto de este proceso.
- Que se condene en costas a la parte demandada.

3. HECHOS

La causa petendi se puede sintetizar en:

Que entre FRANCISCO CUY MALAVER y **LUIS MEJIA CARDENAS** celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble rural, ubicado en la vereda la OSERA de Coromoro, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 306-2218; contrato el cual inició el 21 de febrero de 2018, y en virtud del mismo el arrendatario debía cancelar al arrendador la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) anuales, durante los años 2018, 2019 y 2020; y de un millón de pesos (\$1'000.000.00) para los años 2021, 2022 y 2023; teniendo que entregar el bien el 28 de febrero de 2024, al ser el contrato a seis (06) años.

Refiere el demandante que, el demandado incurrió en mora de pagar los años 2021 y 2022, por lo cual solicita la restitución del inmueble.

4. TRAMITE PROCESAL

Mediante auto del 04 de mayo de 2022, se admitió la demanda de Restitución de Inmueble, ordenado notificar y correr traslado a la parte demandada, con las advertencias que de no encontrarse a paz y salvo con los cánones de arrendamiento, no sería oída en el proceso.

Se concedió amparo de pobreza mediante providencia del 25 de mayo de 2022.

Que el 18 de noviembre de 2022, el abogado designado contestó la demanda, manifestando que el demandado el 27 de octubre de 2022 canceló las anualidades 2021, 2022, y aportando recibos.



*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: FRANCISCO CUY MALAVER.
DEMANDADO: LUIS MEJIA CARDENAS. RADICACIÓN: 6821740890012022-00004-00*

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes,

5. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio, se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del Código General del Proceso, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante, como actual arrendador (a), y la parte demandada en calidad de arrendatario (a), documento que aparece visible en el archivo No. 04 del cuaderno principal del expediente digital (contrato de arrendamiento) el cual constituye plena prueba, como quiera que su autenticidad no fue puesta en tela de juicio, cumpliendo los presupuestos del inciso 2º del artículo 244 ídem.

Nuestro ordenamiento procesal en el numeral 4º del artículo 384, dispone que si la causal invocada es la falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado el pago de los cánones y los demás conceptos adeudados.

De otra parte, el numeral 1º del artículo 22 de la ley 820 de 2003, faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario no cancela las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

La regla técnica de la carga de la prueba, como en el caso presente, la tiene el demandado en quien gravita el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora o el no pago alegado por la parte demandante.

En ese orden de ideas, en el caso en examen, la parte demandada no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales, pues aunque aporta unos pagos, estos debieron hacerse en el mes de febrero de 2021 el correspondiente a dicho año y en la misma mensualidad pero en el año 2022 la correspondiente a este último año.

Así las cosas, si quería ser escuchado en el proceso debía consignar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen durante el proceso, y al parecer así lo hizo, el día 27 de octubre de 2022.

Cuestión diferente es que la ley para que sea escuchado solicite al arrendatario estar al día con los cánones, esto no significa que dichos pagos extemporáneos validen una situación de hecho que va en contra de lo pactado en el contrato, pues en el mismo se lee que el pago de los instalamentos será anticipado, por lo cual, aunque el arrendatario se encuentra al día, esto no satisface ni permite enervar las pretensiones de la demanda por el contrario ésta deberá salir airosa, por lo que a continuación se informa:

Si lo que dice el demandado es cierto, es decir que el arrendador se ocultó para no recibir el valor de los cánones y que por ello se vio en la imperiosa necesidad de consignar a órdenes del juzgado los valores adeudados; en todo caso, esto no desdice de otras actuaciones desplegadas por el accionado en el transcurso del proceso, como solicitar amparo de pobreza a sabiendas que, conforme al decir del abogado, tiene inversiones y mejoras por valor de \$175.000.000 en el bien objeto de controversia.

Sólo esto último, habilitaría la imposición de la multa que para tales situaciones prevé el art. 153 del CGP. Con todo, y para no hacer más gravosa la situación del accionado, se abstendrá el despacho de pronunciarse sobre el asunto.

De igual manera, estas presuntas mejoras irían a contrapelo de lo dispuesto por las partes en el contrato de arrendamiento, al tenor del cual: "es causa de terminación: la hechura de mejoras sin expresa autorización del arrendador" (clausula 10 num 2)

En efecto, a las partes se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, lo cual nos llevan a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la



finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a cada la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.

En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”*.

“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte que *“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones”* (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).

Conforme a lo expuesto, y sin más elucubraciones al respecto, se puede afirmar que adquiere el arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato, por la mora en el pago de los cánones, en consideración a que su arrendatario contrario contravino la ley civil y las obligaciones adquiridas en el contrato de marras, es clara e imperativa la ley y el contrato al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se debe hacer en los períodos estipulados y que el pago tardío genera consecuentemente la declaratoria de incumplimiento y por ende la terminación legal del mismo.

Por otro lado, cualquier divergencia, cualquier inconformidad, cualquier posible discordancia entre las partes respecto de la ejecución del contrato de arrendamiento, si hubiere lugar, deberá proponerse por los cauces procesales previstos para el efecto, a saber, el art. 519 y ss del Código de Comercio, si fuere el caso, y no pretender por vía de excepción, hacer valer unas mejoras para las cuales en principio, y de acuerdo a lo señalado en el contrato, no estaba autorizado.

En este orden de ideas, las pretensiones de la demanda deben acogerse, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), la parte demandada debió encausar sus actos al éxito del negocio jurídico pactado, a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, como lo era el pago de la renta en cada período contractual, de tal manera que la mora en la cancelación de los cánones de arrendamiento coloca al arrendatario en situación de incumplimiento, por lo que de *ipso facto* faculta al arrendador para dar por terminado el contrato, y exigir la restitución del inmueble.

6. RESUELVE

Por lo expuesto, **el JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE COROMORO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

7. FALLA:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre FRANCISCO CUY MALAVER en calidad de Arrendador (a), con LUIS HERNAN MEJIA en calidad de arrendatario (a), por la causal de **mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a: anualidades de 2021-2022**, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 306-2218, ubicado en la vereda OSERA de Coromoro S.S.

SEGUNDO: Decretar la restitución del inmueble descrito anteriormente a favor de FRANCISCO CUY MALAVER en calidad de Arrendador y en contra del señor LUIS HERNAN MEJIA.

TERCERO: Conceder diez (10) días a partir de la ejecutoria de la presente providencia, para que el demandado entregue el inmueble al (los) demandantes.

CUARTO: SIN COSTAS al no haberse causado.



*SENTENCIA RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, DEMANDANTE: FRANCISCO CUY MALAVER.
DEMANDADO: LUIS HERNAN MEJIA. RADICACIÓN: 6821740890012022-00022-00*

QUINTO. AUTORIZAR el pago de dos millones de pesos (\$2.000.000), a título de pago de canones, al señor FRANCISCO CUY MALAVER.

Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Hoy, **26 de Enero de 2022** a las 8:00 a.m., se notifica a las partes este proveído por anotación en el Estado N°02, **NANCY ROCIO GOMEZ MARIN, Secretaria.**

Firmado Por:

Elkin Horacio Gereda Antolinez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Coromoro - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9805e2f84421f9166c3092eea2aeab24b4b8c27780b8b1415361ff4c345b4b13**

Documento generado en 25/01/2023 11:39:58 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>