

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN ONOFRE - SUCRE

Primero (1°) de Julio de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: ALFREDO JOSE BLANCO ESPINOSA

DEMANDADO: GIOVANNY MENDOZA QUESSEP

RADICACIÓN: 2019-00206-00

1. ASUNTO A DECIDIR.

Procede el despacho a dicatr sentencia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE UNMUEBLE ARRENDADO, iniciado por el señor ALFREDO JOSE BLANCO ESPINOSA, por intermedio de apoderado judicial, contra el señor GIOVANNY MENDOZA QUESEEP.

2. ANTECEDENTES.

El señor ALFREDO JOSE BLANCO ESPINOSA presentó demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO contra el señor GIOVANNY MENDOZA QUESSEP, para que previos los trámites pertinentes se declarara terminado el contrato de arriendo suscrito entre las partes, sobre un predio rural llamado “LA CAMPESINA”, ubicado en la vereda EL FRUTO, jurisdicción de este municipio, con un área de 30 hectáreas y en consecuencia se ordene su restitución.

Presentada la demanda en debida forma, esta fue admitida por el juzgado mediante auto de fecha 30 de septiembre de 2019.

El demandado se notificó personalmente el día 22 de noviembre de 2019, tal y como consta al reverso del folio 9, y transcurrido el término del traslado, este guardo silencio.

3. CONSIDERACIONES.

El contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1973 de C.C., que a su tenor señala:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan reciprocamente, 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”.

El contrato de arrendamiento se caracteriza por su bilateralidad, habida cuenta que surgen obligaciones para ambas partes del negocio. El arrendador se obliga a permitir

el uso y goce de bien; a mantenerlo en estado de servir para el fin propuesto y a librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Por su parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el contrato como contraprestación al uso y goce de la cosa arrendada, a gozar de la misma en los términos o espíritu de contrato, a efectuarle las reformas locativas y a devolver la cosa al momento de terminación del contrato.

El incumplimiento por parte de arrendatario de sus obligaciones de derecho al arrendador de pedir judicialmente la restitución del bien.

El artículo 1501 del Código Civil distingue en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales; entendiéndose las de la esencia como aquellas sin las cuales o no produce afecto alguno o degeneran en otro contrato diferente.

De las definiciones arriba transcritas se colige que son de la esencia del contrato de arrendamiento: i) la manifestación de voluntad de las partes; ii) el bien cuyo uso y goce se concede al arrendatario; y iii) el precio o canon de arrendamiento que deberá pagar a cambio de dicho uso y goce.

Ahora bien, de la manifestación de la voluntad podemos extraer que a luz del artículo 1502 *ibidem*, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario “(...) 2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios (...)”. Por lo tanto, para que exista el acto jurídico generador de obligaciones es necesario la manifestación de voluntad de las partes que intervienen en él y que ésta no adolezca de vicio alguno (error, fuerza, dolo).

Con respecto al bien, el artículo 1974, nos enseña que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales y las incorporeales, que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente corporales, como los de habitación y uso.

Se hace necesario aclarar que quien ostenta la calidad de arrendador no necesariamente debe ser el propietario de la cosa; en efecto, el inciso segundo de la norma *et supra* es claro que puede arrendarse aun la cosa ajena, claro está, que si es de un tercero y la arrienda con autorización de su dueño, no podríamos hablar de arrendamiento de lo ajeno, pues el arrendador estaría actuando como mandatario de éste para efectos del respectivo contrato. Para que se pueda hablar de arrendamiento de cosa ajena es necesario que se actúa sin su consentimiento.

En cuanto al precio o canon, éste es la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador.

Si bien el artículo 1976 y 1874 de Código Civil señalan que el precio podrá determinarse con posterioridad a la celebración del contrato, ya fuere por las mismas partes, por un tercero o peritos, el artículo 18 de la ley 820 de 2003, es claro en indicar que debe fijarse al momento de su celebración, estando su cuantía supeditada al avalúo catastral del inmueble.

El contrato de arriendo por ser conmutativo, ambas partes se obligan recíprocamente. El artículo 1982, señala como obligaciones del arrendador, entregar al arrendatario la cosa arrendada; el mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y librarlo de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa. Por su parte, son obligaciones del arrendatario el usar la cosa según los términos estipulados en el contrato; pagar el precio o canon convenido; y restituirla al fin del arrendamiento.

Ahora, el artículo 22 de la ley 820 de 2003, señala las causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, entre las que se encontramos *“la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”*.

La falta de pago de los cánones de arrendamiento le otorga la facultad al arrendador de pedir la restitución del inmueble arrendado; si el arrendador imputa al arrendatario el no pago de la renta, la única forma que tiene este de desligarse de tal aseveración, es acompañando la prueba que acredite lo contrario, que no es otra que la presentación de tres recibos de pago sucesivos, los cuales hacen presumir el pago de los periodos precedentes (artículo 1628 C.C.).

Cabe resaltar, que en materia procesal cuando se demanda la restitución del inmueble arrendado bajo la causal de mora en el pago de la renta, para que el arrendador pueda ser escuchado, es requisito indispensable la consignación a órdenes del juzgado de las sumas que el demandante afirme que se le adeudan o presentar los recibos donde figuren las cancelaciones de cánones adeudados, al igual que, cualquiera que fuere la causal invocada, consignar oportunamente los cánones que se causen durante el proceso.

4. CASO CONCRETO.

Abordando el caso Sud-Examine, se tiene que el señor AFREDO JOSE BLANCO ESPINOSA, en calidad de arrendatario, solicita la restitución del inmueble rural llamado “LA CAMPESINA”, ubicado en la vereda EL FRUTO, jurisdicción de este municipio, con un área de 30 hectáreas, el cual fue dado en arriendo al demandado GIOVANNY MENDOZA QUESSEP, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arriendo convenidos en el contrato, encontrándose en consecuencia en mora por el pago de los mismos.

El demandante allega con el libelo introductorio el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en litigio, con lo cual se prueba la relación contractual y las obligaciones dimanadas de éste, siendo una de ellas la de sufragar el canon de arrendamiento como retribución al goce del inmueble dado en renta.

Según lo aseverado por el sujeto activo de la relación procesal, el demandado adeuda el canon correspondiente al año 2019, que corresponde a \$4.000.000.00, teniendo en cuenta que éste pago se pactó anual.

La causal de no pago de los cánones de arrendamiento, a ser incoada por el arrendador, como fundamento para pedir la resolución del contrato y en consecuencia, la restitución del inmueble dado en arriendo, se constituye como un hecho indefinido, el NO PAGO, que por ostentar dicha calidad invierte la carga de la prueba, correspondiéndole al

arrendatario desvirtuara con la presentación de los recibos que acrediten el cumplimiento de la obligación contraída.

Como corolario de lo anterior, tal como se ha señalado en párrafos anteriores, surge la obligación para el demandado de seguir pagando los cánones que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, los cuales por mandato del artículo 384 del C.G.P., deben ser consignados a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, carga procesal que de no ser cumplida, trae como consecuencia el hecho de no poder ser escuchado durante el trámite procesal.

Por su parte, la mora se ha definido como el retraso en el cumplimiento de a prestación, contrario a derecho, por una causa imputable al deudor, correspondiéndole al demandado demostrar que no ha incurrido en ella, lo que no aconteció en el presente asunto, ya que el sujeto pasivo no presentó os recibos que acrediten e pago de los cánones de arrendamiento que alega el demandante como adeudados, aunado a lo anterior, no consigno a órdenes de este despacho judicial, las rentas causadas luego de la presentación de la demanda.

5. DECISION

Al no acreditar el demandado el pago del canon adeudado y guardar silencio, emerge diáfananamente que incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el señor AFREDO OSE BANCO ESPINOSA, parte demandante, por o que esta judicatura procederá a declararlo judicialmente terminado, y en consecuencia se ordenara su restitución.

En consecuencia, el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SAN ONOFRE-SUCRE administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de esta Litis por incumplimiento en el pago del canon correspondiente al año 2019, equivalente a CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000.00).

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la restitución de bien inmueble, predio rural llamado "LA CAMPESINA", ubicado en la vereda EL FRUTO, jurisdicción de este municipio, con un área de 30 hectáreas, alinderado así: AL NORTE, FRANCISCO SALAZAR; AL ORIENTE, WILTON RUDIÑO; AL OCCIDENTE, manga en medio, HERMANOS TEHERAN y por el SUR, HEREDEROS DE CARMELO BLANCO Y JOSE MANUEL JULIO; el cual deberá entregar voluntariamente el señor GIOVANNY MENDOZA QUESSEP a la parte demandante, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: En caso de incumplimiento, comisionese con las facultades del comitente incluidas las de subcomisiones, para la práctica de la diligencia de restitución del

inmueble, al alcalde de esta localidad. Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condénese al demandado a pagar las costas de este proceso, señálese como agencias en derecho la suma de \$877.802,00, equivalente a un 1 S.M.M.L.V., de conformidad con el acuerdo PSAA 16-10554 de agosto 5 de 2016.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Samuel', enclosed within a large, loopy oval stroke.

**SAMUEL ALBERTO SANABRIA VILLA
JUEZ**