JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho de octubre de dos mil veinte.

Proceso	Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado)
Demandante	Aracelly Castaño de Correa
Demandado	Elena Henao Castaño
Radicado	05001 40 03 028 **2019-01411** 00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia No. 023
Decisión	Niega pretensiones.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso **VERBAL** (Restitución de Inmueble Arrendado), promovido por la señora **ARACELLY CASTAÑO DE CORREA** por conducto de apoderada judicial, en contra de la señora **CELENE HENAO CASTAÑO** o **ELENA (CELENE) HENAO C**., mediante demanda presentada el día 2 de diciembre de 2019.

ANTECEDENTES

1. Hechos (síntesis)

El 17 de mayo de 2007 conforme a documento privado la señora Aracelly Castaño de Correa como arrendadora le entregó en arrendamiento a la señora Celene Henao de Castaño o Elena (Celene) Henao C. como arrendataria, 2 bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Medellin, en la Calle 52 No. 29 – 70 segundo piso, aptos 201 y 202.

Los linderos del apartamento 201, segundo piso, son: “Por el frente, en 6.45 metros con vacío que da sobre la calle 52; por el costado izquierdo, en 22,60 metros con vacío que da sobre la propiedad de gilberto Saldado; por el costado derecho, en 18,50 metros con vacío que da sobre la propiedad de Mariela Salgado; por la parte de atrás, en forma irregular con vacío que da sobre el primer piso y con propiedad que es o fue de Roberto Velásquez y otros; por la parte de abajo, con la losa que le sirve de suelo, y que lo separa del primer piso; por la parte de arriba; con la losa que le sirve de techo y que lo separa del tercer piso”.

Los linderos del apartamento 202, segundo piso, son: “Por el frente con la calle 52, por el lado derecho con la propiedad de Mariela Salgado, por el lado izquierdo con el apartamento 201 y por la parte de atrás con vacío del primer piso y con propiedad que es o fue de Roberto Velásquez.”

Se estableció que el término de duración del contrato inicialmente era indefinido.

Como canon de arrendamiento por los dos apartamentos se pactó la suma de $400.000 mensuales pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada periodo contractual, pago que debía hacerse en el inmueble de la arrendadora, conocido por la arrendataria.

La arrendataria incumplió con la obligación de pagar la renta dentro de los términos establecidos, adeudando los cánones de arrendamiento desde el 17 de junio de 2017 a la fecha de presentación de la demanda, para un total de 150 meses y 12 días, lo que asciende a la suma de $60.160.000. Se precisa que se dejó pasar tanto tiempo por ser la demandada cuñada de la demandante y en base a ese parentesco se hacían requerimientos a lo que se manifestaba que posteriormente se pagaba.

Se estableció dentro del contrato de arrendamiento que algunas de las causales de terminación del mismo serian la no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon y el subarriendo total o parcial del inmueble.

La arrendataria sin el consentimiento expreso de la arrendadora subarrendó al señor Oscar Henao en forma total el inmueble que le entro en arrendamiento la demandante, específicamente el apartamento 201, dando con ello lugar a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

La arrendadora ha requerido personalmente a la arrendataria en varias oportunidades para que le restituya los bienes inmuebles, pero esta se ha negado manifestado que los citados inmuebles son de su propiedad, lo que no es cierto, se desconoce porque hace dicha afirmación.

Se citó a audiencia de conciliación a la demandada para tratar de llegar a un acuerdo para la restitución de los bienes dados en arrendamiento, pero no fue posible acuerdo alguno.

2. Pretensiones

Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 17 de mayo de 2007 entre **ARACELLY CASTAÑO** y **CELENE HENAO CASTAÑO** o **ELENA (CELENE) HENAO C**., por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles ubicados en la ciudad de Medellin, en la Calle 52 No. 29 – 70 segundo piso, aptos 201 y 202, desde el 17 de junio de 2007 hasta la fecha de presentación de la demanda. Adicionalmente se invoca la causal de subarriendo del apartamento 201 ya citado.

Consecuencialmente, se ordene la restitución y entrega a la demandante de los dos inmuebles antes referenciados y alinderados.

Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución de ambos inmuebles.

Finalmente, que se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

3. Actuación procesal

Mediante auto del 23 de enero del año en curso, se admitió la demanda ordenando notificar a la parte demandada en forma personal, pero además haciéndole la advertencia prevista en el artículo 384 del Código General del Proceso.

La demandada **ELENA HENAO CASTAÑO** compareció al Despacho y se le efectuó notificación personal de la demanda instaurada en su contra, como se desprende del acta de notificación personal de fecha 12 de marzo de 2020 visible a folio 44 del expediente. Sin embargo, la parte demandada dentro del término de traslado no realizó pronunciamiento alguno al respecto, siendo el silencio la única manifestación de su parte.

Y no obstante haberse citado a audiencia, considerando el despacho la necesidad, de practicar interrogatorios a las partes en forma oficiosa, verificado nuevamente el asunto a debatir, se considera que hay lugar a proferir la presente sentencia escrita, con prescindencia de tales interrogatorios, toda vez, que los mismo no resultarían útiles, además que se

dan los presupuestos establecidos en el art. 384 del C.G. del P., en concordancia con lo dispuestos en los artículos 278 y 390 de la misma codificación, para proferir esta sentencia.

CONSIDERACIONES:

Se observan cumplidos los presupuestos procesales para proferir sentencia, la demanda reúne los requisitos legales, el trámite del proceso se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso. Además, no se advierten irregularidades, que constituyan causal de nulidad de las que taxativamente consagra el C.G.P.

El problema jurídico que abordará el Despacho, será el determinar si hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento respecto de los apartamentos 201 y 202 de Calle 52 No. 29 - 70, del municipio de Medellín, cuando se acreditó la existencia de la unidad inmobiliaria No. 201, así como la calidad de propietaria y arrendadora que afirma la demandante ostenta sobre la misma, pero no así respecto del apartamento 202, que si bien aparece relacionado en el contrato cuya terminación se solicita, no se acreditó su existencia, ni tampoco la calidad de propietaria, que fue la calidad que afirmó la demandante ostentaba sobre el mismo y que fue la razón en la cual justificó la celebración del arrendamiento.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

CÓDIGO CIVIL

ARTÍCULO 1501. <COSAS ESENCIALES, ACCIDENTALES Y DE LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS>. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. **Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente**; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y

son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

ARTÍCULO 1973. <DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO>. 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.

ARTÍCULO 1974. <COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO>. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Ley 820 de 2003

ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente**, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:
a) Nombre e identificación de los contratantes;
b) **Identificación del inmueble objeto del contrato**;
c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
CGP

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No

se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en esta…

ARTÍCULO 384 NUMERAL 3. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

CASO CONCRETO:

Advierte el Despacho que en el caso concreto se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en el que el arrendatario se ha mantenido en los inmuebles objeto del contrato desde el año 2007, fecha desde la cual se predica la mora, mora que no fue desvirtuada, además de que se adjudica como incumplimiento adicional un subarriendo, mismo que igualmente habrá de tenerse por cierto en razón a las presunción consagradas en el art. 97 del Código General del Proceso, dada la falta de contestación a la demanda.

Ahora bien, para decidir de fondo el presente asunto es necesario verificar, conforme a los fundamentos jurídicos citados en precedencia, si el contrato cuya terminación se pretende terminar, fue válidamente y eficazmente celebrado, carga probatoria que estaba en cabeza de la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del C. G. del P.

Y como elementos de validez de todo contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil, se tiene: la capacidad de consentimiento sin que esta adolezca de vicio, objeto licito y causa licita y que para el caso concreto podrían considerarse cumplidos en el contrato, pues frente a tales aspectos no se presentó discusión alguna.

Adicionalmente, necesario además para el perfeccionamiento de ese contrato de arrendamiento, era que se encontraran satisfechos **los requisitos de su esencia,** esto es, **que haya un bien que el arrendador <u>pueda entregar</u> al**

arrendatario en mera tenencia con el fin que este último lo disfrute, siendo por tanto necesario, que la cosa arrendada exista al momento de la celebración del contrato **o por lo menos que se espere que exista**, y en este caso el contrato quedaría sujeto a tal condición, pues de no llegare a existir, el contrato carecería de objeto o podría incluso estar viciado de nulidad por la inexistencia del requisito esencial del bien que pueda ser entregado.

Y como sustento de lo anterior, resultaría aplicable por analogía, lo consagrado en el art. 1869 del C.C. que establece **VENTA DE COSA FUTURA.** La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.

Precisándose conforme a las normas que regulan el contrato objeto de este debate, que las cosas susceptibles de ser entregadas en arrendamiento, serían todas las cosas corporales o incorporales, que pudieran utilizarse sin acabarse, con excepción de aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Para finalmente determinar el art. 1501 del Código Civil que, si al contrato celebrado le falta alguno de los elementos de su esencia, el contrato o no produce efecto alguno o degenera en otro contrato.

En consecuencia, habrá de verificarse si el contrato arrimado a este proceso cumplió con tales requisitos, es decir, si efectivamente pueden considerarse satisfechos los requisitos de su esencia, que para este caso, serían que la cosa dada en renta pudiera ser entregada y el canon que por ella sería pagado.

Siendo preciso aclarar previamente, que al momento de subsanarse los requisitos exigidos en la admisión, la demandante **afirmó que era LA PROPIETARIA** de los apartamentos 201 y 202, del inmueble que se ubica en la calle 52 No. 29 - 70 de Medellín, y que fue en tal calidad que celebró el contrato de arrendamiento con la demandada, aportando como prueba de ello folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5003641 de la IIPP de Medellín Zona Norte y la Escritura Pública No. 648 del 13 de marzo de 2007 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, documentos de los que se infiere claramente la propiedad que ostenta la demanda respecto del apartamento 201, además de la existencia del bien en razón a la descripción que de él se hace en los

documentos mencionados, descripción que coincide con lo narrado en la demanda, y lo descrito en el hecho 2 de la misma, en la que se menciona como linderos del apartamento 201, los siguientes:

“SEGUNDO: Los linderos del apartamento 201, segundo piso son: Por el frente, en 6.45 metros con vacío que da sobre la calle 52; por el costado izquierdo, en 22.60 metros con vacío que da sobre la propiedad de Gilberto Salgado; por el costado derecho en 18.50 metros con vacío que da sobre la propiedad de Mariela Salgado; por la parte de atrás, en forma irregular con vacío que da sobre el primer piso y con propiedad que es o fue de Roberto Velasquez y otros; por la parte de abajo, con la losa que le sirve de suelo y que lo separa del primer piso; la parte de arriba; con la losa que le sirve de techo y lo separa del tercer piso”.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con el apartamento 202, parte integrante del contrato y respecto del cual por tanto debería garantizarse como elemento esencial, que tal pudiera ser entregado, y es que conforme a la descripción que se hace en el hecho tercero de la demanda, tal bien es distinguido por los siguientes linderos: “Los linderos del apartamento, 202, segundo piso son: “por el frente con la calle 52, por el lado derecho con propiedad de Mariela Salgado, Por el lado izquierdo con el apartamento 201 y por la parte de atrás con vacío al primer piso y con propiedad que es o fue de Roberto Velasquez”.

Bien último respecto del cual no se probó su existencia en este proceso, conclusión a la que se llega con base en los siguientes razonamientos, efectivamente no hay duda de la existencia real y la entrega efectiva del apartamento 201, ahora de los linderos que se describen para el apartamento 202, pareciera ser que se trata de unas mejoras construidas sobre ese primer piso, pero no hay certeza de ello, pues ni siquiera se ocupó la parte de explicar en su fundamentación fáctica tal situación, y mucho si efectivamente resultaron dos unidades inmobiliarias, que pudieran haberse derivado de esa primera.

Preguntándose por tanto el Despacho, si fue que el bien de propiedad de la demandante fue objeto de una partición material que diera vida a un nuevo bien inmueble?, si fue que en dicho bien se realizaron mejoras que permitieron adicionar una unidad habitacional?, será que tal división dio lugar al nacimiento jurídico de ese nuevo bien? o que estará pendiente reforma alguna al

reglamento de propiedad horizontal?, situación que aparece totalmente huérfana de primero de fundamentación fáctica y segundo de prueba, situaciones que esta jueza no puede suponer, y que incluso ante una posible interpretación de demanda sería posible meridianamente establecer, pues no hay narración que permita inferir lo realmente presentado, y si bien no sería necesario que el bien como tal tuviera una independencia jurídica respecto del apartamento 201 para ser objeto del contrato de arrendamiento, por lo menos debió enunciarse fácticamente la situación, para lograr esclarecer el objeto del contrato.

Situaciones que llevan necesariamente a concluir que si bien se pueden considerar satisfechos los requisitos de validez del contrato aportado, no podría concluirse como satisfechos los requisitos esenciales para que produzcan los efectos que reclama la parte actora, pues conforme a lo dispuesto en el art. 1501 del CC, se plasmó como parte del contrato un bien, respecto del cual en este proceso no se probó su existencia, y ni siquiera se dio explicación alguna en la narración que de los hechos presenta la demanda, que permitiera a esta juez determinar una existencia válida presente o futura de ese apartamento 202, del cual se reclama su restitución.

Y que se insiste este Despacho no puede suponer, toda vez que la parte interesada, primero debió por lo menos explicar tal situación al momento de presentar la demanda, y segundo, debió probarlo en el proceso, no pudiéndose aplicarse para este caso la consecuencia establecida en el artículo 97 del C.G. del P. , pues no “habría hecho” el cual presumir como cierto.

Siendo así las cosas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 281 del C. G. del P. que exigen al juez fallar congruentemente y habiéndose pedido declarar la terminación total del contrato, del cual hacen parte dos unidades inmobiliarias (201 y 202), a este Despacho no le queda otra opción sino negar las pretensiones invocadas, pues no podría declarar parcialmente terminado el contrato en relación con el apartamento 201, pues así no fue solicitado, ni siquiera subsidiariamente.

Argumentos suficientes para denegar la totalidad de las pretensiones, debiéndose condenar en costas a la parte actora y a favor de la demandada.

Por lo expuesto anteriormente, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

Primero: PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones formuladas por la señora **ARACELLY CASTAÑO DE CORREA**, por lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

SEGUNDO: Costas a cargo de la parte demandante y a favor de la demandada. Tásense por conducto de la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de 1 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SANDRA MILENA MARÍN GALLEGO
JUEZ

2.-

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

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: **bc481a07d9e7ccbe22c45855ff6cf06f417daeac7ae5137088751fa9919cdb6e**
Documento generado en 08/10/2020 11:53:56 a.m.