Constancia Secretarial. A Despacho de la señora Juez el presente proceso, pendiente de fijar fecha para audiencia de instrucción y juzgamiento. Sírvase proveer.

Ángela Ma. Mosquera Vasco
Secretaria

Auto N.° 519
Proceso: Verbal de Declaración de Pertenencia
Rad. N.° 76 126 40 89 001 2019 00033 00
Dte: Maria Edilma Muñoz López
Ddo: Paulina Chávez Vargas

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Calima El Darién (Valle), veintiséis (26) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Evidenciado el informe secretarial y como quiera que, se allego por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de este municipio, las pruebas solicitadas, se procederá a fijar fecha para llevar a cabo audiencia de instrucción y juzgamiento.

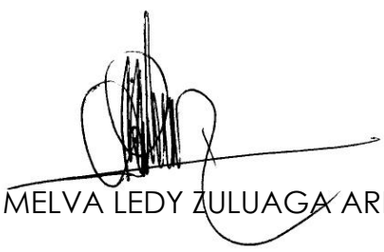
Por lo anterior el Juzgado,

RESUELVE:

UNICO: FIJESE como fecha para llevar a cabo audiencia de instrucción y juzgamiento dentro del presente proceso, el día once (11) de julio del año 2023, a las dos de la tarde (2:00 p.m.), la cual se llevará a cabo de manera presencial.

NOTIFÍQUESE,

La Juez,



MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CALIMA EL DARIÉN VALLE DEL CAUCA
SECRETARÍA

El auto anterior se notificó por Estado No. 078 de hoy veintisiete (27) de junio del año 2023, a las 8:00 A. M.

ÁNGELA MARÍA MOSQUERA VASCO
SECRETARIA

Firmado Por:
Melva Ledy Zuluaga Arboleda

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Calima - Valle Del Cauca

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: **9fa92652a437efaf3e873016ff37e9fde3ead3351f40f26661437e3c1e8c4aec**

Documento generado en 26/06/2023 04:07:06 PM

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

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Calima El Darién Valle del Cauca, veintiséis (26) de junio del año dos mil veintitrés (2023)

Providencia: Sentencia N.° 86
Proceso: Verbal – Restitución de Bien Inmueble Arrendado
Demandante: Gloria Ofelia Leal de Mosquera
Demandado: María Eugenia Sánchez Tabares
Radicado: 76 126 40 89 001 2022 00253 00

1. OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

1.1. Finiquitar el presente proceso verbal sobre Restitución de Inmueble Arrendado, promovido a través de apoderado judicial, por la Señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera contra la señora María Eugenia Sánchez Tabares.

2. A N T E C E D E N T E S

2.1. Como hechos que sustentaron la demanda, tenemos que la señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera, celebro un contrato verbal desde el mes de febrero de 2016 de un predio urbano con la señora María Eugenia Sánchez Tabares en calidad de arrendataria sobre el bien inmueble registrado en el folio de M.I. No. 373-104326 y escritura pública No. 1634 del 7 de mayo de 2021; pretendiendo se de por terminado el contrato verbal de arrendamiento sobre este bien inmueble.

2.2. Que el contrato de arrendamiento se pactó, con un canon mensual de arrendamiento de cuatrocientos setenta y cinco mil pesos M/CTE ($475.000, oo) los cuales cancelo oportunamente durante cinco (5) años (8) ocho meses, pero ya hacía tres meses se sustrajo a dicha obligación, sin que haya querido pagar lo pactado ni hacer entrega del inmueble a pesar de ser requerida para ello.

3. LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL

3.1. Al reunir la demanda los requisitos legales previamente inadmitida, este despacho mediante auto No. 881 del tres (03) de noviembre de 2022 procedió a su admisión, se ordenó impartir el tramite establecido en el artículo 368 y S.S. del Código General del Proceso y demás normas concordantes, así mismo, se ordenó la notificación personal de la demandada, concediéndosele el término de veinte (20) días para contestarla si a bien lo tenía, y se realizaron los demás pronunciamientos de Ley.

3.2. El18 de enero de 2023, por auto No. 009, se requirió a la parte actora para que procediera con la notificación personal del auto admisorio de la demanda, previo a lo cual y por solicitud de la parte actora, se corrigió el nombre de la demandada quien fue identificada como Marion Sánchez Tabares, cuando su nombre es María Eugenia Sánchez Tabares; a quien se le realizo la notificación personal correspondiente al correo electrónico por ella indicado al despacho, el día 7 de marzo de 2023.

3.3. Se inadmitió la con testación de la demanda el 2 de mayo de 2023 por auto No. 336, y al no ser subsanada dentro del término otorgado, se tuvo por no contestada; procediéndose al decreto de pruebas, y se ordenó dar aplicación a lo preceptuado en el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, para el proferimiento del respectivo fallo.

4. C O N S I D E R A C I O N E S:

Presupuestos Procesales:

4.1. Dentro de la presente actuación se han reunido a satisfacción los presupuestos necesarios para la válida constitución de la relación jurídica procesal; toda vez que las partes tienen capacidad para ello por el mismo hecho de su existencia, la facultad para comparecer procesalmente es adecuada al no haberse acreditado incapacidad que precisen la existencia por medio de representantes y, la demanda se amolda a las exigencias de Ley, la legitimación en la causa y el interés para demandar y afrontar el debate radica en las partes, por lo tanto la sentencia ha de ser de fondo.

4.1.1. El primero de ellos se halla acreditado, con el lleno de los requerimientos de los artículos 82, 83, 84 y 85 del Código General del Proceso. El segundo, se refiere a la competencia del juez de conocimiento, que para el presente caso es la naturaleza, cuantía y ubicación del bien inmueble, la cual radica en el despacho por cuanto la cuantía es mínima y el inmueble se encuentra ubicado en esta localidad. El tercero de los presupuestos, es la capacidad de las partes para comparecer al proceso, que se halla, en la capacidad procesal adjetiva, es decir, la potestad de comparecer ante la jurisdicción para formular pretensiones a la parte demandada, mediante apoderado judicial, conforme al poder especial conferido por el arrendador y el contrato escrito de arrendamiento de inmueble comercial allegado a la presente demanda.

4.1.2. Por último, en lo que atañe a la parte demandada, está legitimado a concurrir al juicio como pasiva por encontrarse el vínculo contractual con el demandante.

4.1.3. No se observa entonces vicio alguno que dé lugar a declarar la nulidad total o parcial de la actuación.

4.1.4. Además, las normas de procedimiento son de orden público y no pueden ser desconocidas o violadas ni por las partes ni por el juez, pues en ello va involucrado el derecho constitucional del debido proceso, que aparece instituido en el artículo 29 de la Constitución Nacional, conforme al cual el proceso se debe surtir ante juez competente y con observancia

de las formas propias de cada juicio, parámetros éstos que fueron tenidos en cuenta en este asunto.

4.2. Ahora bien, puntualiza el Código Civil el contrato de arrendamiento, así:

"*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

4.3. Precisemos igualmente que la acción de restitución no emerge del derecho de propiedad, sino del contrato mediante el cual, el arrendador del bien, sea o no el propietario, ha convenido con el arrendatario en proporcionarle el goce del inmueble, luego la acción la tiene el arrendador, a quien le corresponderá demandar la culminación del contrato de arrendamiento, que es lo que se pretende en este juicio, por el no pago del canon de arrendamiento y como consecuencia de tal terminación, devendría la restitución y aun, por negativa del arrendatario a desocupar el bien, su lanzamiento. Pues la restitución depende de la suerte que corra la terminación.

4.4. Corolario, tenemos que el fin del contrato de arrendamiento es de una parte la entrega del inmueble y de la otra el goce y uso de ella y a pagar un precio por ello, siendo consecuencia lógica, que los parámetros en marcadores de dicho vínculo, no se encuentran cimentados sobre aspectos solemnizantes, sino consensuales, circunstancia esta que incide para tener conformado el contrato desde el preciso instante de las estipulaciones acordadas, en cuanto al precio y la cosa.

5. DEL CASO CONCRETO

5.1. Teniendo como referente el antepuesto marco normativo, se hace necesario establecer si se reúnen los elementos que estructuran la acción impetrada y requerida por la parte actora, pudiendo teorizar con toda claridad, que la prueba está dada por la presencia dentro de la foliatura de la declaración para fines extraprocesales rendida bajo la gravedad del juramento por el señor Alveiro José Aguirre Macías, quien manifiesta que fue testigo del contrato de arrendamiento que celebraron la señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera y la Señora Marion Sánchez Tabares el día 1 de febrero de 2016, de una casa de habitación ubicada en la Calle 10 No. 9-47 Barrio San Vicente de este Municipio de Calima El Darién (Valle del Cauca).

5.2. En tal virtud, hemos de tener en cuenta y analizaremos detalladamente esas pruebas documentales que apoyaron los argumentos tenidos en cuenta por la parte actora para adosar o sustentar cada una de sus pretensiones.

5.3. Deviene entonces, que la presente actuación se edificó, con fundamento en dicho contrato de arrendamiento, a través del cual los contratantes desde la misma suscripción del mismo, asumieron unas obligaciones, que debían o deben cumplir a satisfacción, ya que, de no

hacerlo, el equilibrio contractual quedaría completamente en el vacío, se rompería el contrapeso del deber jurídico contractual, conllevando a un grave desajuste en las relaciones económicas de los interesados.

5.4. Por esta razón, la ley se empeña en que los contratantes sean respetuosos y estrictos en el cumplimiento de la prestación u obligación que voluntariamente han aceptado porque todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta donde la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permitan.

5.5. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 C.C.) en el cual igualmente se apoya el apoderado de la parte actora y esto impone una cierta y determinada conducta futura a esos contratantes, dirigiendo toda su voluntad y esfuerzo hacia el éxito del negocio celebrado.

5.6. Ahora, en lo que se refiere a la ejecución de los contratos, textual es el artículo 1603 del C.C. cuando dice que estos deben realizarse de buena fe, obligando no solo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellas que por ley le pertenecen.

5.7. Subsumiéndonos de manera concreta en el caso en estudio, podemos extractar sin lugar a dubitación alguna, que las partes celebraron en el mes de febrero de 2016 un contrato de arrendamiento, a través del cual la demandante Señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera daba a la Señora María Eugenia Sánchez Tabares, una casa de habitación ubicada en este Municipio de Calima el Darién Valle del Cauca, habiéndose respetado las condiciones contractuales durante más de cinco años ocho meses, llegando el día que en la arrendataria empezó a incumplir con los cánones de arrendamiento.

5.8. Si bien es cierto ello es una realidad, también lo es, que durante el trámite procesal, no se logró establecer de manera clara, precisa y concreta, la identificación e individualización del bien inmueble sobre el cual recaía el contrato de arrendamiento y consecuente con ello la terminación de ese referido; contrato de arrendamiento y analicemos detalladamente el porqué de tal afirmación.

5.9. Para iniciar, observemos como en los hechos de la demanda, más concretamente en su numeral primero se establece; "*El demandante en calidad de propietario de la casa lote ubicada en el Municipio de Calima – Valle del Cauca, que se individualiza y lindera conforme aparece registrado en la Matricula inmobiliaria No. 373-104326 y escritura Publica No. 163 de fecha 07 de Mayo de 2021, expedida en la Notaria única del circulo de Yotoco (…)"procediendo en las pretensiones a solicitar se restituya ese inmueble identificado en ese hecho primero.*

5.10. Ahora bien, si nos remitimos a los documentos relacionados y debidamente anexados al expediente, observamos como en la matrícula inmobiliaria referenciada, como dirección del inmueble aparece un predio urbano ubicado en la Calle 13 No. 2-30, Lote "Urbanización Luisa Fernanda" y en la escritura No. 163 se refiere a un predio urbano de la

Calle 10 No. 9-49-55 que se registró en la M.I. No. 373-7489, en la cual quedo registrado el bien inmueble urbano de la Calle 10 No. 9-71.

5.11. Direcciones o identificaciones del inmueble que no concuerdan entre si y parece que nos estamos refiriendo a diferentes predios, que aunados a la indicación del testigo sobre la existencia del contrato de arrendamiento, también se refiere a otro completamente distinto, como lo es el de la calle 10 No. 9-47, sobre el cual no hay identificación.

5.12. De lo que deviene inexorablemente a determinar, es que, el bien inmueble objeto de este proceso, no se ha especificado e identificado por su ubicación, ni linderos actuales; pues solo existe una ubicación por nomenclatura dada por el testigo Alveiro José Aguirre Macías y que conforme a ella el apoderado de la parte actora a solicitud del despacho la corrige en tal sentido, dejando ya por fuera la indicada en las matriculas inmobiliaria y escritura pública No. 163, como lo afirma en los hechos y pretensiones de la demanda.

5.13. De tal suerte y corolario de ello, no puede el despacho en estos momentos proceder a dar por terminado un contrato de arrendamiento y mucho menos ordenar una entrega de un bien inmueble; porque ante la realidad analizada podríamos dar por terminado un contrato de arrendamiento sobre un bien que no corresponde y pero aun ordenar la entrega de un inmueble que no corresponda al solicitado, como fue el de la Calle 13 No. 2-30, Lote "Urbanización Luisa Fernanda" (M. I. No. 373-104326), el de la Calle 10 No. 9-49-55 que figura en la escritura No. 163 del 7 de mayo de 2001 o el que se registró en la M.I. No. 373-7489, como es el de la Calle 10 No. 9-71, o el indicado por el testigo en la calle 10 No. 9-47.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Calima el Darién, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: NO DECRETAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día primero (1°) de febrero del año 2016, entre la señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera, identificada con la C.C. No. 29.432.142 y la señora María Eugenia Sánchez Tabares con C.C. No. 29.434.144; la primera en calidad de arrendadora y la segunda como arrendataria, con base en lo analizado en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración anterior, no se decreta la restitución del bien inmueble pretendido por entre la señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera, identificada con la C.C. No. 29.432.142 por no existir la identidad precisa y concreta del mismo.

TERCERO: CONDENAR a la demandante en agencias en derecho, las cuales deberán ser canceladas a la demandante señora Gloria Ofelia Leal de Mosquera, identificada con la C.C. No. 29.432.142, las cuales se fijarán en el momento procesal oportuno.

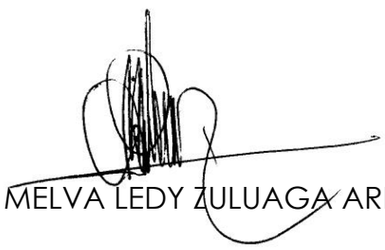
CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Liquídense por secretaría.

QUINTO: Cumplido lo anterior ARCHÍVESE el proceso.

SEXTO: Como quiera que el presente proceso es de mínima cuantía y por tanto de única instancia, no es objeto del recurso de apelación. (Artículo 321 C.G.P.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CALIMA EL DARIÉN VALLE DEL CAUCA
SECRETARÍA

El auto anterior se notificó por Estado No. 078 de hoy veintisiete (27) de junio del año 2023, a las 8:00 A. M.

ÁNGELA MARÍA MOSQUERA VASCO
SECRETÁRIA

Firmado Por:
Melva Ledy Zuluaga Arboleda
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Calima - Valle Del Cauca

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: **49696607f5202b12fa54d4136681283102035b0d025ec7bc985261d8fe23e3a8**
Documento generado en 26/06/2023 04:49:01 PM

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