

**República de Colombia**



**Rama Judicial del Poder Público**

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

Buenaventura, Valle del Cauca, dieciséis (16) diciembre de dos mil veinte  
(2020)

**SENTENCIA No. 105.**

**76-109-40-03-004-2019-00111-00**

**OBJETO DE LA DECISION**

La señora **ROSA MARÍA CORTÉS REVELO**, mediante apoderado judicial, demanda en proceso de restitución de bien inmueble arrendado a la señora **ELENA MARTÍNEZ DE RAMÍREZ**, a fin de que se declare la terminación del contrato civil de arrendamiento por el no pago de los cánones de arrendamiento y realización de mejoras o cambios en el bien inmueble sin la autorización pertinente, la restitución o entrega del bien inmueble, el pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir y la condena en costas a la misma.

Agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia anticipada de primera instancia que en derecho corresponde, de conformidad con el artículo 278 y 372 del C.G. del P.

**SINTESIS DE LA DEMANDA**

Indica la parte demandante, que compró al señor **NELSON RAMIREZ VASQUES Q.E.P.D.**, la casa ubicada en la Calle 69 A No. 41-05 barrio el campin de este distrito, como consta en escritura pública No. 8.837 del 05 de diciembre de 1997 de la Notaria Decima del Circuito de

Cali, la cual está registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 372-29637.

Dice la parte activa que el señor **NELSON RAMIREZ VASQUEZ**, sostuvo una relación marital con ella, y que de esa relación procrearon cuatro hijos, que a su vez también tuvo cinco hijos con la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**.

Cuenta que la familia **RAMIREZ MARTINEZ**, celebró un contrato de arrendamiento de forma verbal desde 1997 a la fecha con la demandante, debido a la relación cercana que tenían, que el ultimo cánon de arrendamiento lo cancelo el difunto **NELSON RAMIREZ CASQUEZ**, el día 29 /o 30 de abril de 2010 antes de su muerte, por valor de \$200.000.00 Mcte.

Que desde el fallecimiento del señor **NELSON RAMIREZ**, la demandada junto a su hijos habían querido comprar el inmueble objeto de la litis, a lo cual nunca se hizo oposición debido a la familiaridad entre ambas mujeres, porque la idea era que ellos volvieran a ser titulares del predio, que por situaciones económicas les toco vender, manifiesta que la señora **ELENA MARTINEZ** pagó el impuesto predial al 2017, por valor de \$4.880.180.00 Mcte., con el ánimo de ir abonando a la deuda que tenían por cánones de arrendamiento, y quedando a la espera de que le aprobaran un crédito hipotecario.

Por su lado la señora **ELENA MARTINEZ**, demando en proceso de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, a la aquí demandante, proceso que le correspondió en primera instancia al **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA**, que dictó sentencia No. 097 del 18 de septiembre de 2018, en la cual se negó lo pretendido, y en segunda instancia reviso por apelación el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA**, que confirmó la decisión tomada antes, mediante sentencia No. 034 del 20 de marzo de 2019.

Se manifiesta en el escrito de la demanda que, desde el 30 de abril de 2010, salvo el abono por el pago del predial, la señora **ELENA MARTINEZ** se encuentra en mora por los cánones de arrendamientos. Y que a pesar de los requerimientos verbales hechos a la demandada para

que desocupe el inmueble, esta se empeña en negarse a salir, argumentando que es su propiedad, incluso ha hecho reparaciones sin autorización.

## **PRETENSIONES**

La parte demandante solicita se declare la terminación del contrato civil de arrendamiento, por el no pago de los cánones de arrendamiento y realización de mejoras o cambios en el bien inmueble sin la autorización pertinente, la restitución o entrega del bien inmueble, el pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir por valor de \$16.564.100.00, y que se condene en costas a la demandada **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**.

## **TRÁMITE DEL PROCESO**

Por auto No. 957 de mayo 28 de 2019<sup>1</sup>, se admitió de la demanda por reunir los requisitos de los artículos 82 al 84, 368, 369, y 384 del Código General del Proceso, providencia que dispuso además, su notificación a la parte demandada, correr el traslado pertinente, con advertencia de lo establecido en el artículo 368 y 369 *Ibidem*.

En auto No. 1008 del 02 de abril de 2019, se decretó embargo y retención de los depósitos bancarios que llegare a tener la demandada **ELENA MARTINEZ**, en varias cuentas bancarias.

El 05 de junio de 2019, la parte demandada otorgó poder a un profesional del derecho, para que la representara dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado; en dicho momento se dejó acta de notificación personal<sup>2</sup>, en la cual se le entregaron las copias del traslado y se le indicó que tenía el término de 20 días para que ejerciera el derecho que le asistía.

Presenta el abogado de la parte demandada contestación a la demanda dentro del término legal, presentando las excepciones de mérito: **AUSENCIA DE PRUEBA SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO, INEXISTENCIA DEL DERECHO**

---

<sup>1</sup> Folio 34.

<sup>2</sup> Folio 40.

**RECLAMADO, COBRO DE LO NO DEBIDO y TEMERIDAD MALA FE**, igualmente por último, solicita el trámite de tacha de falsedad de comento, excepciones a las que se les corrió traslado por el término de cinco (05) días, para que la parte demandante se pronunciara sobre ellas y adjuntara y pidiera las pruebas que pretendiera hacer valer; a su vez, se decidió no darle trámite a la tacha de falsedad presentada por la parte demandada, y reconocerle personería al apoderado, todo mediante auto No. 1222 del 10 de julio de 2019.

Por la negada tacha de falsedad, el apoderado demandado, formuló recurso de reposición en subsidio de apelación, contra el auto 1222 del 10 de julio de 2019, para que se considerara la decisión sobre la tacha de falsedad; dicho recurso fue resultado mediante auto No.1425 del 31 de julio de 2019, en el cual se decidió no revocar el auto No. 1222 del 10 de julio de 2019, y no conceder el recurso de apelación por no estar autorizado por la ley; se ordenó continuar con el trámite respectivo.

### **CONSIDERACIONES**

Para resolver el despacho, las excepciones de mérito propuestas dentro de este proceso de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado por **ROSA MARIA CORTES REVELO**, contra **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, excepciones que la parte demandada ha denominado **AUSENCIA DE PRUEBA SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO, INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO, COBRO DE LO NO DEBIDO y TEMERIDAD o MALA FE**, se indica lo siguiente:

Se sabe de la acción que nos ocupa, que esta se encuentra encaminada a obtener de la señora **MARTINEZ DE RAMIREZ**, la restitución del bien inmueble arrendado, ubicado en la calle 69 A # 41-05, barrio el Campin de esta ciudad, el que según la demandante **CORTES REVELO**, a finales de 1997, lo entrego en arriendo de forma verbal al señor **NELSON RAMIREZ VASQUEZ**, esposo de la primeramente nombrada, que ante el fallecimiento de este último, el inmueble lo siguió ocupando la hoy demandada, encontrándose actualmente en mora en el pago de los cánones, mora que viene desde abril de 2010, siendo este el motivo para solicitar se declare la terminación del contrato verbalmente celebrado y por consiguiente se decrete el lanzamiento de la arrendataria.

Para efectos de demostrar la existencia del referido contrato, la demandante aporta su declaración rendida de forma extrajudicial ante notario, en donde expone ser la propietaria del inmueble del que pretende su restitución, que dicho bien lo adquirió mediante compra hecha al señor **NELSON RAMIREZ VASQUEZ**, persona ésta que luego de haber firmado la respectiva escritura pública de compraventa, lo tomó en arriendo, que la última vez que le cancelo el arriendo fue un mes antes de morir (establece que falleció el 08 de marzo de 2010), que desde esa fecha fueron dejados de cancelar los cánones por parte de la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, esposa del nombrado, quien siguió ocupando el inmueble junto a su familia, teniendo en cuenta que siempre tuvieron un buen dialogo entre ambas mujeres, y sabían que la familia RAMIREZ MARTINEZ quería comprar el inmueble cuando pudieran conseguir los recursos.

Acreditado de tal manera el contrato de arrendamiento entre las partes, el despacho dispuso admitir la demanda, surtiéndose la notificación del respectivo auto con el apoderado judicial de la accionada el día 5 de junio de la presente anualidad. Dicho profesional del derecho al descorrer el traslado del libelo introductorio, fuera de oponerse a las pretensiones, propone las excepciones de fondo atrás mencionadas, las que fundamenta en hechos tales como que con la declaración extrajudicial rendida por la demandante no se prueba la existencia del contrato de arrendamiento, ya que lo que se requiere es la confesión extraprocesal de la parte demandada, en este caso del arrendatario o el testimonio en igual condición de dos o más personas; que la presunta arrendadora no tiene calidad de propietaria del bien inmueble por carecer de validez la escritura pública mediante la cual se le enajeno, pues en ella se dice que la señora **ELENA MARTINEZ**, en calidad de esposa del vendedor NELSON RAMIREZ, compareció a la notaria para cancelar la afectación a vivienda familiar que registraba el inmueble, circunstancia totalmente falsa; que la señora **ELENA MARTINEZ**, nunca ha sido arrendataria de **ROSA MARIA CORTES**, que la ocupación del inmueble en disputa por parte de esta última, siempre ha sido a título de poseedora, sin que en ningún momento haya reconocido a **ROSA MARIA** como su propietaria.

Así planteada la Litis, en orden a resolverla, comencemos por decir que la acción que nos ocupa, atendiendo a los hechos de la demanda y sus pretensiones, es la de la restitución de bien inmueble

arrendado, acción cuyo procedimiento se halla consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso.

Como el inmueble del que se pretende la entrega, sabemos que se encuentra destinado para la vivienda y que se encuentra ubicado en zona urbana, su arrendamiento se rige por las reglas de la ley 820 de 2003, en donde se define este contrato como 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.

En cuanto a las formalidades del contrato, fuera de permitirse que sea verbal o por escrito, la misma legislación exige que debe ser claro en lo que concierne al nombre e identificación de los contratantes; la identificación del inmueble objeto del contrato, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; precio y forma de pago; relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; término de duración del contrato y la designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

De tales requisitos, en este caso es imposible saber si cumplieron en su totalidad dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre demandante y demandada atendiendo a que se ha manifestado por parte de la primera que fue de manera verbal, limitándose a manifestar en su declaración extrajudicial, que a finales de 1997 le arrendo el inmueble a NELSON RAMIREZ con el fin de colaborarle, pues atravesaba por una difícil situación económica, que el pago del canon lo hacía al final de cada mes, cumpliendo con el último pago, por valor de \$200.000.00 Mcte., un mes antes de su muerte, la que ocurrió el 8 de Marzo de 2010.

De todos modos, cumplidas o no todas las formalidades del contrato, lo esencial aquí es tener el convencimiento de que en realidad tal convenio de alquiler de vivienda existió o existe, y si ello es así establecer de que la arrendataria se encuentra en mora de pagar los cánones para de esta forma darlo por terminado, al ser ésta una de las causales de extinción unilateral previstas por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

De conformidad con el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, cuando se pretende la restitución de un inmueble dado en arrendamiento, el demandante debe adjuntar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Como se sabe en el asunto que nos ocupa, prueba documental del contrato de arrendamiento no existe, por lo que correspondía a la accionante traer al proceso la confesión que sobre la existencia de dicho contrato hubiere hecho la arrendataria, frente a un interrogatorio de parte propuesto de forma extraprocésal o prueba testimonial siquiera sumaria, pruebas estas que como se puede ver, nunca se allegaron, siendo lo único con que se cuenta, la declaración de la demandante, que para este caso no puede tenerse como prueba testimonial de un tercero, siendo que proviene nada menos que de una de las partes en contienda, pues se trata de la presunta arrendadora y a la vez reclamante de restitución.

El apoderado de la parte actora, ha manifestado que cuenta también, para efectos de demostrar tal contrato de arrendamiento, con una letra de cambio girada por el señor NELSON RAMIREZ, a favor de **ROSA MARIA CORTES**, de la que aporta copia simple, por lo que hecho el examen respectivo, vemos que se trata de un título valor librado con espacios en blanco, en donde por ningún lado se observa el indicar que es garantía de cumplimiento del referido contrato, de allí que, mal podría reconocerse como prueba documental, con la que acredita la existencia de otra relación contractual.

Es de anotar, que con la demanda se trae también los audios de las audiencias inicial y de instrucción, al igual que las sentencias de primera y segunda instancia, que hacen parte del proceso ordinario de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, adelantado por la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, en contra de **ROSA MARIA CORTES**, acción que se adelantó respecto del mismo bien hoy objeto de restitución de tenencia, actuación y sentencia de la que se extracta el haberse probado dentro de ese asunto, que la señora **MARTINEZ DE RAMIREZ**, tiene la calidad de poseedora del inmueble, pero sin que por el momento, pueda declarársela dueña, atendiendo a que no cumple con el factor tiempo, pues se probó que aún no cumple con el

mínimo de los 10 años de posesión que exige la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En el interrogatorio de parte de la señora **ELENA DE RAMIREZ**, manifestó que está en posesión del bien inmueble.

“Los testimoniales:

- LEON ANTONIO CLARO: manifestó que la señora Elena Martínez de Ramírez, ha vivido en el inmueble durante más de 10 años y ha efectuado mejoras.
- LA SEÑORA CLARA INES RAMIREZ: señala que la señora Elena Ramírez, ha habitado el inmueble por muchos años.
- SEÑORA ANA GIROGAS dice que, hace 40 años conoce a Elena Martínez.

La señora **ROSA MARIA** indica en el audio que hizo compraventa con el señor NELSON RAMIREZ VELASQUEZ y dice que el señor fue para que ella le comprara el bien, manifiesta que ella no ha hecho uso del bien porque la señora MARIA ELENA, el señor NELSON y sus hijos, le pidieron tiempo para volver a comprar el bien.

El apoderado de la señora **ELENA MARTINEZ** interroga a la señora **ROSA MARIA CORTES**, en la cual reitera que en 1997 le hizo una compra al señor **NELSON RAMIREZ** del inmueble.

El apoderado pregunta que si le pagaban canon de arrendamiento y la señora **ROSA MARIA** responde que SI, que un mes antes de morir (2010) el señor NELSON le pagaba”

En conclusión, estos medios de prueba antes que demostrar que la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, es tenedora del bien a título de arrendataria, enseñan que ésta en ningún momento ha reconocido a su demandante de restitución, como dueña del inmueble o arrendadora del mismo.

Bien se sabe, que entratándose del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, cuando la parte demandada no reconoce la existencia del contrato de arrendamiento, la carga de la prueba se invierte, correspondiéndole al demandante demostrar lo contrario, es decir, que si existe, situación que en este caso, como podemos ver, no ha ocurrido, ya

que con las pruebas que con ese propósito se arrimaron al asunto, lo único que se demuestra, es que la demandada es poseedora del inmueble ocupado por ella, mas no que sea arrendataria o que esta lo tenga a título de arrendataria, a contrario sensu, de la actuación y pruebas agotadas dentro del juicio ordinario de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, adelantado por lo aquí demandada, en contra de su demandante de restitución, se sabe que la señora **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ** es poseedora del inmueble.

Así las cosas, corresponderá dar vía libre a las excepciones de fondo propuestas y de esta manera despachar negativamente las pretensiones de la parte actora, pues es un hecho palpado que con las pruebas traídas por la demandante, no se prueba la existencia de un contrato de arrendamiento de bien inmueble con la demandada, que deba ser objeto de terminación por el no pago de los cánones, con la consecuente restitución del bien y pago de los mismos, se sabe del conjunto de pruebas allegadas, que la relación jurídica entre demandante y demandada es la de poseedora y a pesar de ello para efectos de lograr la recuperación material del bien, se adelantó la acción que no corresponde.

La anterior decisión conllevara la condena en costas a la parte demandante.

Por lo expuesto el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar probadas las excepciones de **AUSENCIA DE PRUEBA SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO, INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO, COBRO DE LO NO DEBIDO y TEMERIDAD o MALA FE**, propuestas por la demandada **ELENA MARTINEZ DE RAMIREZ**, dentro del juicio restitutorio de bien inmueble arrendado adelantado por la señora **ROSA MARIA CORTES**.

**SEGUNDO:** NEGAR LAS PRETENSIONES de la parte demandante.

**TERCERO:** Condenase en costas a la parte vencida.

**CUARTO:** Levantar las medidas cautelares decretadas dentro de este proceso.

**Firmado Por:**

**JHONNY SEPULVEDA PIEDRAHITA**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE  
BUENAVENTURA-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:

**e5ba428b8d2aae90e77b31503f1fdca46d55771f8a0d4847ab84ecdd4d2  
a1c19**

Documento generado en 16/12/2020 06:45:44 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**