



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Calarcá Quindío, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RDO NRO. 631304003001-2019-00198-00
Sentencia. 02.10.20.115-270-30-83

1

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 inciso segundo numeral 2º del Código General de Proceso, se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso DECLARATIVO CON TRÁMITE VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la señora María Marleny Galeano de Castro contra la señora Lucelly Orozco de Torres.

ANTECEDENTES

La demanda se fundamenta en los siguientes HECHOS:

1º. Mediante contrato de arrendamiento suscrito el 12 de julio de 2017, la demandante arrendo a la señora Lucelly Orozco de Torres un inmueble ubicado en la calle 50 No. 26-28 barrio La Pradera de Calarcá, debidamente identificado por sus linderos, obligándose la arrendataria a pagar como canon de arrendamiento, la suma de \$300.000 mensuales dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual.

2º. La demandada incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de julio de 2018 hasta la fecha.

3º. Debido al incumplimiento de la inquilina, la arrendadora le remitió escrito el 17 de mayo de 2019 comunicándole su decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento, solicitándole la restitución del inmueble a más tardar el 31 de mayo de 2019, sin que lo hubiere hecho.

4º. El incumplimiento de la demandada se traduce en causal para la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral, de acuerdo a la cláusula séptima, literal I, numeral 1, del contrato en concordancia con el artículo 22 numeral 1 de la ley 820 de 2003.

Son PRETENSIONES de la demanda, las siguientes: Que se declare judicialmente terminado por falta en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de arrendamiento celebrado entre María Marleny Galeano, como arrendadora, y Lucelly Orozco de Torres, como arrendataria. Además, que se ordene la restitución del inmueble ubicado en la calle 50 No. 26-28 barrio La Pradera de la ciudad y que se condene en costas a la demandada.

LA ACTUACIÓN PROCESAL: La demandante, a través de apoderado judicial, presentó demanda para proceso declarativo verbal de restitución de inmueble arrendado, cuyo conocimiento correspondiéndole a este Juzgado. Demanda admitida mediante proveído del 7 de junio de 2019 en que se ordenó la notificación a la demandada y la realización de inspección judicial de restitución provisional conforme a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 8l del C.G. del P.; sin embargo, el apoderado judicial de la demandante desistió de tal diligencia.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Como quiera que no fue posible la realización de la notificación personal con la demandada, se procedió a su emplazamiento, el cual se perfeccionó el 6 de marzo de 2020, sin que hubiere comparecido; circunstancia por la cual, por proveído del 6 de marzo del mismo año se le designó curador ad litem, quien el 6 de agosto de 2020 se notificó personalmente el auto admisorio de la demanda. Pasando, oportunamente, a proponer excepciones previas y de mérito.

PRONUNCIAMIENTO DE LAS PARTES: EL Curador ad litem de Lucelly Orozco de Torres: No acepta el hecho primero, toda vez que, a pesar de existir un contrato de arrendamiento entre las partes, la arrendadora no manifestó en calidad de qué o en representación de quien actúa. Es decir, no manifestó si es propietaria, probándolo con un certificado de tradición que la acredite como tal.

Sumado a lo anterior, indica que el contrato carece de la identidad plena del bien inmueble arrendado, pues no contiene linderos ni la matrícula inmobiliaria y en el formato “Minerva” del contrato, en su parte final, existe espacio para describir los linderos, sin embargo, no se hizo. Por ello considera, que no existe legitimación en la causa, pues la sola dirección que aparece en el encabezado del contrato no es suficiente para la individualización del inmueble, además no señala la ciudad.

Tampoco, se señaló en el contrato el avalúo del bien inmueble a pesar de tener el espacio en el contrato, importante ese dato para realizar los ajustes anuales y en especial fijar el canon de arrendamiento. De los hechos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, considera, no tienen validez; por ello se opone a las pretensiones de la demanda.

Propone las siguientes excepciones:

1. Contrato de Arrendamiento sin las formalidades legales, que sustenta en el artículo 1501 “Elementos característicos del contrato de arrendamiento” y el artículo 30 de la Ley 820 de 2003 “Forma del contrato, literales b), c) y e).

Insiste que no hay identificación plena del inmueble, pues únicamente aparece calle 50 NO. 26-28 Barrio La Pradera, sin indicar la ciudad. No existe linderos del inmueble, ni matrícula inmobiliaria.

2. Desconocimiento de la calidad de arrendador e inexistencia del demandante, que fundamenta en el hecho de desconocerse la calidad con que actúa la demandante, no se sabe si es propietaria, pues no aportó prueba de ello, se desconoce además si es tenedora, poseedora, o invasora.

Respuesta de la demandante. Respecto de la primera excepción, indicó que el curador está totalmente equivocado, habida que el juzgado encontró ajustado a derecho el contrato de arrendamiento, por lo que procedió a admitirla, dentro del contrato se estableció claramente que las partes lo suscriben en la ciudad de Calarcá y la dirección del inmueble es en la misma ciudad, se identifican plenamente las partes, y se establecen como lo señala la ley 820 de 2003, los deberes y obligaciones de cada de las partes.

Los linderos no son un requisito sine qua non, pues cualquier falencia en dicho aspecto, puede ser reemplazado bien por una escritura pública o el certificado de tradición. Sin embargo, deja claro que la causal alegada es la falta de pago, que en



RAMA JUDICIAL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

ningún momento ha sido controvertida, por lo que es claro que lo alegado por el curador no tiene asidero legal que sirva de defensa a la parte demandada.

En cuanto a la segunda excepción: Indica que el argumento del curador no tiene congruencia alguna con la realidad procesal y se denota el total desconocimiento que tiene la naturaleza del proceso en ciernes, ya que la única calidad que exige la ley a la demandante es demostrar que es la arrendadora, hecho plenamente demostrado con el contrato de arrendamiento.

3

PRESUPUESTOS PROCESALES

Conocidos los requisitos esenciales para que el proceso se desarrolle en debida forma y pueda tomarse una decisión de fondo por parte del administrador de justicia, se pasa a examinarlos dentro del presente asunto, de la siguiente manera:

a.) **Competencia.** Radica en este despacho por el factor objetivo cuantía (art. 26 núm. 6 del C. G. del P) y por el lugar de ubicación del bien o factor territorial (art. 28 núm. 7 ibídem).

b.) **Capacidad para ser parte.** La posee ambas partes, por el hecho de ser personas naturales. (arts. 53 y 54 C.G. del P).

c.) **Capacidad Procesal.** Igualmente se cumple, ya que demandante y demandada, son personas naturales, mayores de edad, de quienes se presume pueden disponer libremente de sus derechos (art. 1503 del C. Civil y 53 del C. G. del P.).

d) **La demanda en forma.** La que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los arts. 82 y siguientes del C. G. del P. y las especiales del art. 384 ibídem.

PRESUPUESTOS SUSTANCIALES

Legitimación en la causa. Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que la demandante ha probado, a través del documento privado correspondiente al contrato de arrendamiento, su calidad de arrendadora y, de la demandada, la calidad de arrendataria del bien objeto de restitución.

Derecho de Postulación. Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que la demandante actúa a través de apoderado judicial y, si bien la demandada no concurrió al proceso, estuvo representada por curador ad litem, que es abogado en ejercicio.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

El artículo 278 del C. G. del P., en un imperativo legal, establece que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros casos, cuando no hubiere pruebas por practicar.

En esta ocasión, el legislador amplió el radio de acción de la sentencia anticipada, inicia diciendo que el juez deberá dictarla “en cualquier estado del proceso”; luego, ya no es únicamente antes de que se agote la etapa de pruebas, sino que puede ser antes o después. Es un deber del juez y ya no una potestad; constituyéndose en un mecanismo ocasional de justicia pronta y eficaz para la resolución de los conflictos.



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Como quiera que estamos en presencia de un proceso en el que, con las pruebas aportadas por el demandante es suficiente resolver de fondo, se procede a dictar sentencia escrita.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entran a analizar las excepciones propuestas por el curador ad litem de la demandada, iniciando con la denominada “Contrato de Arrendamiento sin las formalidades legales”.

El artículo 3º de la Ley 820 de 2003 preceptúa las FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA, de la siguiente manera.

“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;*
- d) Precio y forma de pago;*
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;*
- f) Término de duración del contrato;*
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”*

Descendiendo al caso sometido a consideración, entrara el despacho a revisar el contrato de arrendamiento que sirvió de prueba para el inicio del proceso, con el fin de determinar se cumple o no con cada uno de los anteriores requisitos. Así:

En cuanto al requisito del literal a). tenemos que en los renglones 2º y 3º se indica. Arrendador: Marleny Galeano c.c. 24.571.286 y, a renglones 4 y 5, se indica Arrendatario. Lucelly Orozco de Torres c.c. 24.575.485.

En cuando al literal b) se desprende del contrato que fue celebrado en la ciudad de Calarcá y la dirección del inmueble es la calle 50 No. 26-28 barrio La Pradera, que corresponde a esta ciudad.

E literal c) no aplica, porque no se arrendó una parte del inmueble, sino el todo.

En lo relacionado al requisito del literal d) se desprende del contrato que la arrendataria se comprometió a pagar la suma de \$300.000 dentro de los primeros 23 de cada mes, tal y como se evidencia de la cláusula segunda sobre pago, su oportunidad y sitio para hacerlo.



RAMA JUDICIAL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

Los literales e) y g). En el contrato de arrendamiento, en el renglón 14, se evidencia que el inmueble consta de servicios, cuyo pago le corresponden al arrendatario.

Y finalmente, sobre el literal f), en el renglón once sobre término de duración del contrato se indicó que correspondía a 6 meses.

Es claro pues, que en ninguno de los requisitos que acabamos de analizar se exige la relación de los linderos y, contrario a lo alegado por el curador ad litem, se cumplen los requisitos de forma del contrato de arrendamiento que exige la Ley 820 de 2003. Por ello, la excepción no está llamada a prosperar.

En cuanto a la excepción denominada. “Desconocimiento de la calidad de arrendador e inexistencia del demandante, el curador ad litem, encuentra su fundamento en que a la demanda no se aportó prueba de la calidad en que actúa la demandante, haciendo referencia en forma especial, a su relación con el inmueble.

Una vez analizado tal fundamento, encuentra el juzgado, que la prueba a que hace referencia el demandado, resulta ser manifiestamente inútil para el proceso, porque el fin principal del trámite que nos ocupa es *la restitución del bien inmueble otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar*¹.

Así las cosas, encontramos que la única calidad que deben probar las partes en el proceso es la de arrendador y arrendatario, que se prueba con suficiencia, con el contrato de arrendamiento adjunto con la demanda (Numeral 1 artículo 384 C.G.P); además, debe recordarse que en nuestra legislación es completamente admisible el arrendamiento de cosa ajena². Entonces. Acreditar ser propietario y/o poseedor del inmueble, resulta completamente irrelevante para la admisibilidad de la demanda que para proceso declarativo con pretensión de restitución de bien inmueble arrendado pretenda iniciar el arrendador. Igual para su decisión. en conclusión, tampoco está llamada a prosperar esta excepción. Así se declarará.

Ahora bien, se entrará a analizar la viabilidad de dar o no por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las señoras Marleny Galeano y Lucelly Orozco de Torres., para el efecto se realizarán las siguientes,

Consideraciones jurídicas: La pretensión tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana regulado por el artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, contrato que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Para la viabilidad y procedencia de las pretensiones deben concurrir los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.

A manera de introducción, se precisa determinar, que de los supuestos fácticos que edifican las pretensiones deprecadas en la demanda, así como de los anexos

¹ López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. 2017. Pág. 198.

² El artículo 1974 del Código Civil prevé sobre arrendamiento de cosa ajena lo siguiente: *“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 aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.”*



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

acompañados con la misma, se extracta que, entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento escrito con documento privado, que recae sobre el inmueble ubicado en el barrio La Pradera calle 50 No. 26-28 de Calarcá.

La causal invocada por la demandante, es el incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde julio de 2018.

Acreditado el contrato de arrendamiento entre las señoras Marleny Galeano, arrendadora, y Lucelly Orozco de Torres, arrendataria, tenemos que la primera dio en arrendamiento el bien inmueble ubicado en el barrio La pradera calle 50 No. 26-28 de Calarcá, se procede a proferir el fallo que en derecho corresponde, ello teniendo en cuenta que no prosperaron las excepciones de mérito propuestas por la demandada, a través de su curador ad litem, ni se probó el pago de los cánones de arrendamiento que se afirman impagados; negación indefinida de falta de pago, que no fue refutada. En consecuencia, se dispondrá además ordenar la restitución definitiva del inmueble, se condenará en costas a la demandada, en favor de la demandante.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Calarcá, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

FALLA

Primero: DECLARAR no prosperas las excepciones propuesta por el curador ad litem de la demandada, de contrato de arrendamiento sin las formalidades legales y desconocimiento de la calidad de arrendador e inexistencia del demandante.

Segundo: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las señoras Marleny Galeano, como arrendadora y Lucelly Orozco de Torres, como arrendataria, relacionado con el inmueble ubicado en la calle 50 No. 26-28, del barrio La Pradera, de Calarcá.

Tercero: ORDENAR la restitución del inmueble arrendado en favor de la demandante Marleny Galeano.

Cuarto: La restitución del inmueble la **DEBERÁN** hacer demandada y las personas que al momento de la diligencia deriven derecho sobre el mismo.

Quinto: CONDENAR en costas a la demandada Lucelly Orozco de Torres, en favor de la demandante Marleny Galeano. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

Sexto: Hecho lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

HERNAN CARVAJAL GALLEGO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL CALARCA

Carrera 23 No. 39-22 Tel. 7421351 E-mail:
j01cmpalcalarcá@cendoj.ramajudicial.gov.co



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

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:

7b58b9887d89f499cc965d5a9d3e96768e87b1f3029d98f9a090cda9a3a6b537

Documento generado en 23/11/2020 10:17:31 a.m.



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