



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

Calarcá Quindío, tres de mayo de dos mil veintidós
Rdo. N° 2022-00128
Inter. 0719

Revisada la anterior demanda que para proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN IMUEBLE ARRENDADO**, promueve a través de abogado bajo la figura del amparo de pobreza, la señora **SANDRA MILENA AGUIRER ZAPATA**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 24.995.927 y con domicilio en esta ciudad, en contra del señor **JAIRO VILLAMIL GARCIA**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 14.233.189 y domiciliado en esta Municipalidad, observa el despacho que la misma será inadmitida por presentar las siguientes irregularidades:

El numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que: *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”* (Subrayas fuera de texto).

Por su parte el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, que se refiere a la forma del contrato, prescribe que: *“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) **Termino de duración del contrato***
- g) **Designación de la parte contratante a cuyo cargo este el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.***

Así mismo, el artículo 26 ídem, relativo a la determinación de la cuantía, establece en su numeral 6° que: *“En los procesos de tenencia por arrendamiento, **por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato** y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda...”* (Negrillas autoría del despacho).



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

Y el artículo 82 de la misma obra, referente a los requisitos formales de la demanda, establece que: “Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1..., 2..., 3...,

4. *Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*

5. *Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*

6..., 7..., 8...,

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

10...”.

Por último, el artículo 90 de la normativa en cita, relativo a la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, en su inciso 3°, consagra: “...*Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda sólo en los siguientes casos:*

1. *Cuando no reúna los requisitos formales.*

2. *Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*

3..., 4..., 5..., 6..., 7...

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza...”

Verificado el estudio preliminar del libelo introductor y de los anexos acompañados, y, armonizándola con las normas comentadas, advierte el despacho los siguientes defectos:

i) No se acompañó con la demanda, la prueba que acredite la existencia del contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble cuya restitución se incoa, pues si auscultamos con detenimiento la prueba documental (declaraciones extrajudiciales rendidas ante Notario Público), con la cual se pretende acreditar el vínculo que ata a las partes de la relación jurídica procesal, sin dificultad alguna se constatará que la misma, resulta insuficiente para probar la existencia de dicho vínculo contractual, porque adolece de los elementos previstos en los literales b), e) y g) previstos en el artículo 3° de la Ley 820 de 2003 comentada anteriormente, ciertamente porque no se identificó por su ubicación, área, linderos, nomenclatura y demás características que individualizan el bien inmueble objeto de esta litis, así como tampoco se indicó Relación de los servicios,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

cosas o usos conexos y adicionales, ni a cargo de quien esta a cargo el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato. No debe pasarse por alto, que dicha norma tiene aplicación en este evento, en virtud al principio de unidad de materia.

ii) La determinación de la cuantía no se atempera a los postulados del numeral 6° del artículo 26 de la obra citada, pues al ser un contrato a término indefinido esta se cuantifica por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda.

iii) No se indica a cuánto asciende el valor mensual de cada canon de arrendamiento, que aduce el demandante adeuda el demandado, como tampoco se indica si hubo incrementos en el mismo, con el paso del tiempo.

iv) Indica la demandante, que el demandado, no ha cancelado los servicios públicos, sin embargo no allega la prueba idónea que acredite dicha situación.

Así las cosas, se declarará inadmisibles las demandas referenciadas y en su lugar se concederá a la parte actora, un término de cinco (5) días para subsanar las falencias advertidas, so pena de rechazo de la demanda. (Inciso 3°, artículo 90 del C.G.P.).

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Calarcá Quindío,

RESUELVE:

PRIMERO: SE INADMITE por los argumentos brevemente exteriorizados la demanda que para proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN IMUEBLE ARRENDADO**, promueve a través de abogado bajo la figura del amparo de pobreza, la señora **SANDRA MILENA AGUIRER ZAPATA**, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 24.995.927 y con domicilio en esta ciudad, en contra del señor **JAIR VILLAMIL GARCIA**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 14.233.189.

SEGUNDO: En consecuencia, se concede a la parte actora un término de cinco (5) días para que subsane las irregularidades advertidas, so pena de rechazo de la demanda. (Inciso 3°, artículo 90 del C.G.P.).

TERCERO: Al abogado **LUIS EDWIN PEREZ ROMERO**, se le reconoce personería amplia y suficiente para actuar en el presente asunto, en representación de la parte demandante.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALARCÁ QUINDÍO

NOTIFIQUESE

LA JUEZ,

GLORIA ISABEL BERMUDEZ BENJUMEA

Proyectó: CLG

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 64
DEL 04 DE MAYO DE 2022

CATALINA LOPERA GALLEGO
SECRETARIA

Firmado Por:

Gloria Isabel Bermudez Benjumea
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Calarca - Quindío

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: **d7e8f15fa361e37f5bd4362ddd4e559c060888d85931755ced846dbd464432e8**

Documento generado en 03/05/2022 04:31:42 PM

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