Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Calarcá Quindío, dieciséis de mayo de dos mil veintidós
Rdo. N° 631304003002-2022-00133-00
Inter. 812

Revisada la anterior demanda que para proceso **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promueve a través de apoderado judicial el señor **EDWIN FERNEY DUQUE GARCIA.** Con cedula de ciudadanía Nro. 70.908.097, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, en contra del señor **ELMER CRISTOFER AVENDAÑO ECHEVERRI** con cedula de ciudadanía Nro. 71.221.479, también mayor de edad y domiciliado en Calarcá Quindío, observa el despacho que la misma será inadmitida por presentar las siguientes irregularidades:

El artículo 82 del Código General del Proceso, en lo relativo a los requisitos de la demanda, prescribe que: "*…Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

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.

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

11. Los demás que exija la ley.

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).

A su vez el artículo 22 de la ley 820 de 2003, inidica:

Artículo 22. **Terminación por parte del arrendador.** *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

1. ***La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato****.*

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. ***La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario****.*

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario ***a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento****.*

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o ***cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación****;*

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución.

El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), ***b)*** *y c),* ***el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución****.*

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. (Negrillas fuera de texto)

De otro lado, el inciso 4 del artículo 6 del decreto 806 de junio de 2020, establece que:

'*En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos'.*

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 inadmisible la demanda sólo en los siguientes casos:

1. *Cuando no reúna los requisitos formales.*

2…, 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 es claro para el despacho, la causal de restitución del bien inmueble arrendado, habida cuenta que en el hecho octavo indica que es necesario realizar unas reparaciones locativas, pero en el hecho decimo indica que el demandado es errático en sus pagos, y en el hecho duodécimo indica que realizó el pago del mes de abril, 8 días después, sin embargo, no indica claramente si a la fecha de presentación de la demanda 28 de abril de 2022, se encontraba en mora en el pago de alguna de sus obligaciones, por cuanto valor y a que correspondía.

ii) El demandante indica que actúa como cesionario del señor JOSE HEBERT AGUIRRE PEREZ, y que dicha cesión le fue notificada al arrendatario ELMER CRISTOFER AVENDAÑO ECHEVERRI, quien guardó silencio absoluto, sin embargo con la documentación allegada, no se acredita que el demandado hubiere recibido la notificación de dicha cesión, pues no existe ninguna certificación de la empresa de correo con constancia de recibido por el señor AVENDAÑO ECHEVERRI.

iii) Si la causal de restitución es la del numeral 5 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, no se allega la constancia del servicio postal autorizado que el demandado hubiere recibido el aviso, ni el pago de la indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

iv) Si por el contrario, la causal de restitución es la del literal B numeral 8 del artículo 22 de la ley en mención, cabe anotar que aún no ha llegado la fecha limite del contrato, pues se encuentra vigente hasta el 31 de enero de 2023, es decir hasta esa fecha tiene el demandado para hacer entrega del mismo, adicionalmente que, tampoco se acreditó haber allegado con el aviso (el cual se insiste no tiene constancia de recibido por el arrendatario) la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a

favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

v) No se acreditó que se hubiere remitido la demanda con sus anexos a la parte demandada, tal como lo prevé el artículo 6° del Decreto 806 de 2020.

vi) La determinación de la cuantía no se ajusta a los postulados del numeral 6 artículo 26 del Código General del Proceso.

vii) Igualmente, deberá proceder a remitir al demandado, copia del escrito de subsanación, inciso 4 del decreto 806 de 2020.

Así las cosas, se declarará inadmisible la demanda referenciada 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 en Oralidad de Calarcá Quindío,

RESUELVE:

PRIMERO: SE INADMITE por los argumentos brevemente exteriorizados la demanda que para proceso **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promueve a través de apoderado judicial el señor **EDWIN FERNEY DUQUE GARCIA.** Con cedula de ciudadanía Nro. 70.908.097, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, en contra del señor **ELMER CRISTOFER AVENDAÑO ECHEVERRI** con cedula de ciudadanía Nro. 71.221.479.

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 **ALEJANDRO CARDONA CORTES**, se le reconoce personería amplia y suficiente para actuar en nombre y representación del señor **EDWIN FERNEY DUQUE GARCIA**., de conformidad con las facultades

contenidas en el memorial poder acompañado.

NOTIFIQUESE

LA JUEZ,

GLORIA ISABEL BERMÚDEZ BENJUMEA

Proyectó: Clg

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA
NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 73
DEL 17 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: **12c61bfe006db675c81c22ed8531619524e9f996a8481139ecd294943d796feb**
Documento generado en 16/05/2022 04:29:05 PM

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