



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

Calarcá Quindío, veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.
Rdo. N° 2021-00238
Inter. 1314.

Revisada la anterior demanda que para proceso **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, promueve a través de apoderado judicial el señor **JAIME DE JESÚS MORALES GONZÁLEZ.**, mayor de edad y domiciliado en el municipio de Dagua Valle del Cauca, en contra de la señora **MARÍA MELIDA GIRALDO AGUIRRE.**, también mayor de edad y domiciliada en el Corregimiento de Barcelona, jurisdicción del Municipio de Calarcá Quindío, observa el despacho que la misma será inadmitida por presentar las siguientes irregularidades:

El artículo 82 del Código General del Proceso, prescribe 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. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que éste los aporte.

7..., 8...,

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

10..., 1...”

Por su parte, 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).

A su turno, 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;



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

- 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.”

Siguiendo estas líneas, 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).

Así mismo, el artículo 6° del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, en su inciso 5°, expresa que:

“...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. En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

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..., 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 cumple con la exigencia a que alude el numeral 1° del artículo 384 de la normativa en cita, habida cuenta que se echó de



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

menos aportar con la demanda, la prueba documental que acredite la existencia del vínculo que ata a las partes de la relación jurídica procesal. En tal sentido, y, bajo el entendido, según se desprende de los hechos de la demanda, que el contrato se celebró en forma verbal, se insta al libelista para que preconstituya dicha prueba, bien con prueba sumaria (Declaraciones extrajuicio de al menos dos testigos que tengan conocimiento directo del aludido negocio jurídico, o mediante interrogatorio de parte como prueba extraprocesal), pero teniendo en cuenta que en uno u otro caso, deberán estar presentes en su integridad, los requisitos previstos en el artículo 3° de la Ley 820 de 2003.

ii) Se debe hacer claridad en los hechos del libelo, respecto al término de duración del contrato y el monto actual de la renta, ello bajo el entendido que, en el hecho tercero se manifiesta que el canon fijado, tendría un incremento anual en el porcentaje legalmente autorizado, sin embargo, tanto en los hechos como en las pretensiones, y no obstante que han transcurrido alrededor de cinco (5) años, desde su celebración, se observa que las sumas referidas no reflejan ningún ajuste por concepto del incremento pactado.

iii) Para la determinación de la cuantía deberá darse estricta aplicación a lo dispuesto por el numeral 6° del artículo 26 de la obra citada en precedencia.

iv) Finalmente, y, en aras de garantizar el derecho de defensa y contradicción, con el escrito de subsanación, deberá acreditarse la remisión del mismo a la parte demandada, tal como lo dispone la norma comentada en el ordinal anterior.

Así las cosas, se declarará inadmisble 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 **JAIME DE JESÚS MORALES**



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

GONZÁLEZ., mayor de edad y domiciliado en el municipio de Dagua Valle del Cauca, en contra de la señora **MARÍA MELIDA GIRALDO AGUIRRE.**, de condiciones civiles anotadas.

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 **SANTIAGO DÍAZ VILLARAGA.**, se le reconoce personería amplia y suficiente para actuar en nombre y representación del señor **JAIME DE JESÚS MORALES GONZÁLEZ.**, de conformidad con las facultades contenidas en el memorial poder acompañado, y, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 31 del Decreto 196 de 1971, habida cuenta que estamos en presencia de un proceso que se tramita en única instancia ante los jueces municipales.

NOTIFIQUESE

EL JUEZ,

GERMAN DUQUE NARANJO
SEMB

Firmado Por:

German Duque Naranjo
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:
fb9ff68b4076a0dbfef392e732fa4b7e657f5c7a64cf9219a5e052235906812d
Documento generado en 29/09/2021 11:33:35 a. m.

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