

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

PROCESO	VERBAL SUMARIO-RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ - ANGELICA MARÍA GIRALDO VALENCIA
DEMANDADO	GUILLERMO ZULUAGA YEPES
RADICADO	76-147-40-03-001-2021-00555-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 36
FECHA	SEPTIEMBRE 01 DE 2022

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que tenga lugar la práctica de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el art. 278 del C.G.P.; advirtiéndose que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464- 2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, toda vez que la Litis se circunscribe a prueba documental allegada al expediente, siendo suficiente el material probatorio existente en el proceso; en términos del art. 278-2 en concordancia con el inciso 2º del parágrafo 3º del art. 390 del C.G.P.

II.-ANTECEDENTES

Por los ritos de un proceso verbal sumario, se adelantó demanda impetrada por ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ y ANGELICA MARÍA GIRALDO VALENCIA contra GUILLERMO ZULUAGA YEPES, con el fin de obtener la RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (Local-

Comercial)), ubicado en calle 13 N° 4-70, de Cartago, Valle del Cauca, identificado en la actualidad con la matrícula inmobiliaria N° 375-51416, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

Señala la parte activa, que, por medio contrato, el demandado tomó en arrendamiento el bien inmueble, contrato de arrendamiento que inició en diciembre 24 de 20120, con un canon mensual de arrendamiento de \$1.100.000; se detectó por parte de las empresas públicas de Cartago, una conexión fraudulenta realizada por el señor ZULUAGA YEPES en el local comercial, motivo por el cual se emitió la resolución de cobro por la suma de cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos ocho pesos (\$436.608) al predio.

Solicita entonces se declare que el arrendatario GUILLERMO ZULUAGA YEPES, debe de forma inmediata restituir el referido inmueble; entre otras peticiones.

III.-ACTUACIONES PROCESALES

Subsanadas las glosas formuladas, al verificarse que cumplía con los requisitos legales, se admitió la demanda por auto N° 3979 del 23/11/21, ordenando la notificación personal a la parte pasiva, en concordancia con el artículo 8 del D.L 806/20.

La parte demandada, fue notificada por conducta concluyente mediante auto No. 0345 del 02/02/2022, en consideración al poder otorgado, ahora bien, sin que hubiere demostrado la consignación (cuenta de depósitos judiciales) con el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, adeudaba; por lo que este no será oído en el proceso.

CONSIDERACIONES

Es de advertir que no se observa vicio que invalide lo actuado, además, la demanda es apta, las partes intervinientes gozan de capacidad procesal, tienen legitimidad en la causa y han comparecido al proceso en forma regular y se tiene competencia para conocer y resolver el litigio.

Al respecto, prevé el art. 1973 del C.C.:

"El contrato de arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce...un precio determinado".

Ahora bien, fue allegado al proceso prueba documental, contrato de arrendamiento, el cual cumple los requisitos de validez señalados en los arts. 1973 y 1502 del C.C.; lo anterior, por cuanto se perfecciona con el acuerdo de conceder el goce de la cosa y la contraparte de pagar-

por ese goce, sin que medie alguna solemnidad, dicho acuerdo puede ser verbal u escrito.

Como causa de terminación del contrato se tiene el incumplimiento de los términos acordados en el contrato, el cual es ley para las partes, en cuanto, en materia convencional, los principios contractuales pueden estar limitados ya sea por las cláusulas legislativas razonables, o por estipulaciones de los contratantes, quienes autónomamente pueden decidir precisos términos de incumplimiento e incluso la tasación de la responsabilidad ante dicho incumplimiento (art. 1602 del C.C.).

Términos en los cuales han de verificarse los presupuestos del accionar restitutorio, en cuyo efecto resulta como carga de las partes, el cumplimiento irrestricto de las obligaciones contraídas en los contratos, erigiéndose la terminación contractual como derecho del contratante cumplido o el que se ha allanado a cumplir (art. 1546 C.C.), para resolver el negocio jurídico de tenencia de una cosa a título de arrendamiento, y obtener su restitución.

Como presupuesto base de la acción restitutoria se tiene el incumplimiento de un vínculo negocial preexistente, en este caso de las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento, debiéndose verificar para la prosperidad de la acción restitutoria los siguientes presupuestos: **i)** un contrato válidamente celebrado entre las partes; **ii)** un cumplimiento de la demandante o su allanamiento a cumplir; y, **iii)** un incumplimiento del contratante demandado, bien sea, por inejecución total, parcial, tardía o defectuosa de sus prestaciones contractuales (art. 1614 C.C.).

Exigencias legales previstas en los art. 1602, 1608, 1613 y 1615 del C.C., que prevén que la fuerza obligante del contrato se cimienta en la validez de su celebración; que se está en mora una vez fenecido el plazo estipulado sin cumplirse la prestación; y que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, bien sea por no haberse cumplido el contrato, haberse cumplido de manera imperfecta o de manera retardada.

Así las cosas, para el caso de estudio, se tiene que la causa de terminación contractual que se reclama, está no solo ligada sino limitada a las cláusulas del contrato de arrendamiento, según las estipulaciones de dicha convención o acuerdo de voluntades, en la que se previó la cláusula penal por incumplimiento.

Conforme lo expuesto, en el contrato, efectivamente se pactó, en la cláusula novena:

presente contrato. **EL ARRENDATARIO** declara recibir las instalaciones correspondientes con servicios completos y en perfecto funcionamiento y no

podrá hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo, por escrito de LAS ARRENDADORAS, y sin solicitud de perjuicios que puedan hacer efectivas las Empresas Públicas, en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario, lo mismo que el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren. **PARÁGRAFO 1. EL**

Incumplimiento que se tiene más que probado, en cuanto se llevó a cabo verificación por las empresas públicas, que dejaron sentado el hecho:

EMPRESAS MUNICIPALES DE CARTAGO E.S.P.	
ACTA DE VERIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN Y DE LAS CONEXIONES DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO N° 22516	
02	Fecha: 17/11/2020
Consumo no facturado (m³)	OBSERVACIONES
	Se realizó revisión que muestra anomalía en el consumo por un valor de 13 m³ en la C 13 4 70, Barrio EL CARMEN estrato 4 Medio, código: 36425000, sector comercial de esta ciudad y suscriptora ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ, y consignada mediante acta de verificación de los instrumentos de medición y de las conexiones del servicio de acueducto N° 22516, se identificó anomalía en el servicio de acueducto, correspondiente a: conexión irregular no autorizada con el propósito de disminuir el consumo real del establecimiento y cargarlos a la facturación del segundo piso identificado con código comercial N° 36420000.
OBJETO DE LA REVISIÓN	
Cumplir con lo establecido en los artículos 135, 144 y 145 de la ley 142 de 1994, en concordancia con el contrato de Conexiones Uniformes de EMPCARTAGO E.S.P. el cual permite tanto a la empresa como suscriptor o usuario, verificar el estado de los instrumentos de medición. Así como el	

Hecho cierto, con base en el cual, la empresa de servicios emitió la Resolución 20214200005775 de fecha 22 de septiembre de 2021, la que emitió con base en la verificación resaltada anteriormente, a saber:

	Emcartago Fluimos con el medio ambiente	EMPRESAS MUNICIPALES DE CARTAGO NIT: 836 000
RESOLUCIÓN NÚMERO		
20214200005775		
		
Fecha: 22-09-2021		

CONSIDERANDO:

1. Que mediante revisión técnica programada por funcionarios de la oficina de Normalización de Emcartago E.S.P, realizada el día 22 de julio de 2021, en la C 13 4 70, Barrio: EL CARMEN estrato 4 Medio, código: 36425000, sector comercial de esta ciudad y suscriptora ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ, y consignada mediante acta de verificación de los instrumentos de medición y de las conexiones del servicio de acueducto N° 22516, se identificó anomalía en el servicio de acueducto, correspondiente a: **conexión irregular no autorizada** con el propósito de disminuir el consumo real del establecimiento y cargarlos a la facturación del segundo piso identificado con código comercial N° 36420000.

Y, ante el cual, decidió para no agravar la situación de las partes, únicamente la recuperación de consumos.

Situación que convalida el demandado, en la contestación de la demanda (HECHO DECIMO TERCERO), en cuanto a dicho hecho, y acepta la empresa, se itera para no agravar la situación de las partes, a saber:

no obstante mediada la situación de forma particular entre arrendador y arrendatario, el operador del servicio como autoridad en servicios públicos domiciliarios decide reversar consumos entre los dos código como una decisión justa y sana para las partes; es así como se realizara a través de nota crédito y débito respectivamente a los códigos involucrados y a partir de la facturación posterior a la reclamación queda eliminada la irregularidad. Ver grafica.

Reversión de consumos que se hace con base en la situación irregular generada en el local arrendado, y que queda ampliamente reconocida en la respuesta referida anteriormente, en la que la empresa deja sentado claramente:

La oficina de Atención al Ciudadano lleva a cabo la devolución interna de cobros por concepto de consumos a través de notas crédito y débito respectivamente entre los suscriptores No. 36420000 y 36425000: quedando de la siguiente forma:

Nota debito al código 36425000 cargando los consumos relacionados en la 4ta columna y Nota crédito al código No. 36420000 rebajando los valores de la 4ta columna, en los meses de mayo y agosto de 2021, quedando pendiente por descontar 6m3 para la facturación del mes de octubre de 2021.

Aunado a lo anterior, la parte demandada presenta como única excepción, la falta de legitimación por activa, sin que tache el contrato allegado con la demanda de falso, el que además se encuentra autenticado, y del que emerge la calidad de administradora de la demandante:

En el municipio de Cartago, Valle del Cauca, entre los suscritos a saber, **GUILLERMO ZULUAGA YEPEZ** mayor de edad, domiciliado y residente en Cartago, Valle del Cauca, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **16.218.799** de **Cartago (valle)** quien se denominará en adelante como **EL ARRENDATARIO**, y de otra parte **ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ** mayor de edad, domiciliada y residente en Cartago, Valle del Cauca, identificada con Cédula de Ciudadanía No. **31.413.875** expedida en Cartago, Valle del Cauca, en su calidad de propietaria del bien inmueble objeto de este contrato, quien autoriza y denomina en adelante como administradora a **ANGELICA MARIA GIRALDO VALENCIA** mayor de edad, domiciliada y residente en Cartago, Valle del Cauca, identificada con Cédula de Ciudadanía No. **42.133.074** expedida en la ciudad de Pereira, Risaralda, quienes se denominarán en adelante como **LAS ARRENDADORAS**, con domicilio comercial en la CRA 5N #18-50 LOCAL 5 Y 6 del

Por lo que, ante la forma en que se suscribió el contrato, y se firmó y aceptó por el demandado, no puede alegarse, falta de legitimación por activa, sin que por tanto tenga vocación de prosperidad la carga exceptiva propuesta por la parte demandada, la que se declarará infundada.

Excepción que, además, constituye un presupuesto procesal, que hace referencia a las condiciones de legalidad del proceso, que atañe a su cabal constitución y desarrollo, imprescindible para dirimir de mérito la litis¹, presupuestos dentro de los que se encuentra precisamente la capacidad para ser parte y la capacidad procesal; en cuyo efecto, se itera, se observan cumplidos todos los presupuestos necesarios para desatar el litigio.

En conclusión, además de resulta impróspera la carga exceptiva, se cumplen los presupuestos de la acción restitutoria sustentada en el incumplimiento de cláusula convencional, conforme lo dilucidado ampliamente, términos en los cuales, se hace procedente la pretensión restitutoria impetrada.

Finalmente, no se producirá condena en costas por cuanto, conforme la actuación surtida, no resultan causadas (art. 365-8 C.G.P).
Por lo expuesto, **el Juez,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA la excepción de mérito propuesta por la parte demandada denominada "Falta de Legitimación en la Causa por Activa", conforme lo previsto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre ISABEL CRISTINA VELEZ GOMEZ y ANGELICA MARÍA GIRALDO VALENCIA en calidad arrendadoras y GUILLERMO ZULUAGA YEPES en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 13 N° 4-47 de Cartago, Valle del Cauca, identificado con con la matrícula inmobiliaria N° 375-51416 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, conforme los considerandos de esta providencia.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, ordénese la restitución del inmueble, ubicado en la calle 13 N° 4-70 de Cartago, Valle del Cauca. Restitución que ha de surtirse dentro del término de-

¹ "se trata, pues, de constatar, mediante su examen, la legalidad de la relación procesal y su aptitud para conducir a una sentencia válida y útil (CSJ SC 06/02/01. Expediente 5858)"

cinco (05) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta providencia.

CUARTO: LA DILIGENCIA DE ENTREGA del inmueble ubicado en la calle 13 N° 4-70 de Cartago, Valle del Cauca, en el evento en que no se produzca de manera voluntaria dentro del término establecido en esta sentencia, se llevará a cabo mediante comisionado, en cuyo efecto se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios al señor ALCALDE MUNICIPAL DE esta localidad, para que proceda al lanzamiento de los arrendatarios, de ser necesario mediante apoyo de la fuerza pública. En cuyo efecto desde ya se advierte a la parte interesada, que la negligencia de parte en el trámite compulsivo oportuno de la entrega, puede generar la consolidación de una nueva relación contractual de arrendamiento, que hará denegatoria dicha entrega, en esta instancia.

QUINTO: Sin condena en costas, conforme lo previsto en la parte motiva.

SEXTO: Archívese el expediente, previo descargo de la radicación en libros y sistema.

Notifíquese,



JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez