

## **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SIMACOTA**

*Simacota, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno*

*Radicado: 2021-00091*

*Ref: Restitución de inmueble arrendado*

*Procede el despacho a resolver el recurso de reposición, impetrado por la parte actora, contra la providencia del 6 de septiembre de 2021, por la cual se rechazó la presente demanda de restitución de inmueble arrendado.*

### **ANTECEDENTES**

*El despacho mediante auto del 23 de julio de la presente anualidad, inadmitió la demanda de la referencia con el propósito de que el actor, entre otras cosas, allegara la escritura de compraventa No. 123 del primero de diciembre de 1975 de la Notaría única de Simacota, lo anterior con el fin de determinar si el predio indicado en los hechos y pretensiones de la demanda, correspondía al señalado en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el día 31 de marzo de 2020, sin embargo, pese a allegarse la escritura pública requerida, se estableció por el despacho que los linderos señalados allí hacen referencia al predio denominado LA ESPERANZA el cual está ubicado en la vereda San Pascual del Municipio de Simacota, más no de los linderos estipulados en el "contrato de arrendamiento de inmueble rural" sin que hubiera lugar a una identificación plena del predio a restituir con relación a los documentos públicos allegados, máxime cuando en el mencionado contrato no se determinó el nombre del predio y solo se limitó a referenciar la vereda San Pascual como la zona donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de arrendamiento. Por lo anterior, se procedió a rechazar la demanda objeto de estudio por medio del auto del 6 de septiembre del 2021.*

### **ARGUMENTOS DEL RECURSO**

*Señala el recurrente que, ciertamente le asiste razón al Despacho al señalar que no existe una coincidencia exacta entre los linderos plasmados en el contrato de arrendamiento y aquellos que están estipulados en el título de adquisición del bien.*

*No obstante, aclara que esa falta de coincidencia no surge propiamente de la falta de identidad del bien, por cuanto lo que se entregó a título de arrendamiento fue una franja del predio cuya área total es de 3 hectáreas, inmueble denominado "LA ESPERANZA". En consecuencia solo se entregó una parte del predio equivalente a 2 hectáreas, alinderadas en la forma como se indica en el contrato de arrendamiento, circunstancia que explica la falta de coincidencia exacta con los linderos estipulados en la escritura pública 123 del 1º de diciembre de 1975.*

### **CONSIDERACIONES**

*1.- Como problema jurídico le compete al despacho determinar si hay lugar a reponer la providencia impugnada, dado que, en sentir de la parte actora, no había lugar a rechazar la presente demanda verbal sumaria de restitución de bien inmueble arrendado, por la falta de coincidencia exacta entre los linderos descritos en el contrato de arrendamiento y los estipulados en la escritura pública 123 del 1º de diciembre de 1975, por cuanto dicha inexactitud se debe a que el contrato se realizó sobre una parte del terreno equivalente a 2 hectáreas y no sobre la totalidad del inmueble denominado LA ESPERANZA.*

2.- El Juez como director del proceso, se encuentra facultado para sanear los vicios que detecte mediante el examen preliminar del libelo genitor que implica tanto el acto de su inadmisión o rechazo, siempre y cuando que ella no reúna los requisitos legales y presupuestos procesales de la acción para su admisión e inicio. En tal sentido, el acto de inadmisión se define por el tratadista López Blanco como "La posposición de la admisión del escrito inicial, que el Juez debe declarar de oficio y mediante auto que no admite ningún recurso, cuando encuentra alguna de las situaciones taxativamente contempladas en los numerales 1 a 7 del art. 90 del CGP (...)".

Concordantes con lo anterior, a pesar de que las causales de inadmisión son taxativas, ellas a su vez requieren de un análisis integral de los requisitos formales que deben acompañar el escrito de demanda, toda vez que los mismos se refieren, también, a las disposiciones y directrices contenidas en los artículos 82 a 90 del estatuto procesal. Así las cosas, señala el numeral 1° del referido artículo 90, como causal de inadmisión de la demanda "Cuando no reúna los requisitos formales", haciendo clara relación al también mencionado artículo 82, que señala en su numeral 4° y 5° que, toda demanda deberá contener "Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad" y "Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados", respectivamente.

Por su parte, el numeral 4° del referido artículo, se refiere a la ausencia de dudas que debe acompañar al Juzgador respecto del petitum contenido en el escrito de demanda, por cuanto no puede existir confusión ni falta de claridad acerca de los mismos, facilitando así el ejercicio de la función jurisdiccional mediante la demarcación y delimitación de su poder decisorio, sin embargo, tales peticiones deben encontrarse, a su vez, intrínsecamente relacionadas con los hechos en los cuales ellas se fundamentan, brindando la claridad suficiente que se requiere para el caso, sirviendo de sustento para el libelo, en general, y para su eventual demostración en la etapa de confirmación.

Por su parte, el artículo 83 *ibídem*, señala expresamente unos requisitos adicionales de la demanda los cuales deben atenderse en situaciones particulares, como cuando ellas versen sobre bienes inmuebles, siendo menester que sean especificados por su ubicación, linderos actuales, nomenclatura y demás circunstancias que permitan su sucinta y clara individualización. Lo anterior, por cuanto la Litis girará en torno a él, siendo preciso demarcar su extensión e individualizarlo claramente con el conjunto de elementos particulares que lo caractericen, pues de lo contrario, tanto los hechos como el petitum de la demanda se encontrarían en una indeterminación, recayendo sobre bienes inmuebles fáctica y sustancialmente diferentes.

3.- Descendiendo al caso en concreto, observa el Despacho que la pretensión de restitución de bien inmueble solicitada por el accionante requiere de una actividad acuciosa de identificación plena del bien objeto de la misma, de conformidad con los artículos 83 y 90 del Código General del Proceso, pues los componentes fácticos, subjetivos y objetivos que la componen demandaban una aplicación integral de dichas disposiciones. Tal identificación no consiste simplemente en la transcripción de sus linderos y nomenclatura, pues como se expondrá, proceder simplemente en tal sentido no le otorgaba la claridad suficiente y requerida al Despacho para la admisión del libelo.

*Así las cosas, el Despacho considero en su momento que con los documentos aportados con el escrito de subsanación, no se logró clarificar los aspectos que dieron lugar a la inadmisión de la demanda, por cuanto aún no existía la plena identificación del bien, teniendo la parte actora, la carga de la prueba para aclarar los componentes fácticos y objetivos de su pretensión.*

*En el caso en cuestión la parte actora manifiesta que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado por las partes se realizó sobre el predio denominado LA ESPERANZA, el cual se encuentra ubicado en la vereda San Pascual de Simacota, así mismo, que le asiste razón al despacho al indicar que es cierto que no hay una coincidencialidad exacta entre los linderos estipulados en la escritura pública N° 123 del 1° de diciembre de 1975 y el contrato de arrendamiento, y que esto se debe a que no se le arrendó a la señora MARLENE la totalidad del predio, sino una porción del mismo, específicamente 2 hectáreas, siendo este el motivo por el que las partes delimitaron los linderos de la forma como quedaron plasmados en el contrato de marras.*

*Aunado a lo anterior, otro aspecto que motivo al despacho a rechazar la demanda, se desprende del hecho de que en el contrato de arrendamiento celebrado entre la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL y la señora MARLENE PEÑUELA VASQUEZ, en cuanto a su elaboración, incurrieron en un yerro de formalidad que resulta indispensable para la validez de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles rurales y esto se debe a que no se incluyó el nombre con el que se identifica el inmueble en la región, limitándose en la cláusula primera del mismo a describirlo como "...un lote de terreno rural ubicado en la vereda San Pascual del Municipio de Simacota con una extensión de dos hectáreas...".*

*Por lo anterior, corresponde al Despacho, según el haber probatorio, conociendo los yerros plasmados en el contrato de arrendamiento y ante la imperiosa necesidad de adoptar las medidas precisas con el fin de impartir justicia, preservar y hacer cumplir los derechos y obligaciones de los sujetos procesales, que para el presente caso nacen de la celebración de un contrato consentido por las partes, el cual no solo contiene unos derechos sino que también se plasmaron unas obligaciones claras y expresas, que hasta el momento como se narra en los hechos de la demanda, continúan siendo incumplidos por la parte demandada.*

*Así mismo, el despacho es consciente de que los yerros surgidos a consecuencia del desconocimiento de los formalismos no deben convertirse en obstáculos para acceder a la administración de justicia, más aún cuando se presume la buena fe de las partes en sus actuaciones y de los medios de prueba o los fundamentos con los cuales respaldan sus peticiones, y, a su vez, como lo expresa el art. 228 de la constitución nacional y la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional que en reiteradas ocasiones ha indicado que: "si el derecho procesal se toma en obstáculo para la efectiva realización de un derecho sustancial reconocido expresamente por el juez, mal haría éste en darle prevalencia a las formas haciendo nugatorio un derecho del cual es titular quien acude a la administración de justicia y desnaturalizando a su vez las normas procesales cuya clara finalidad es ser medio para la efectiva realización del derecho material".*

*Con base en lo anterior, y después de realizarse un estudio minucioso a los fundamentos fácticos y jurídicos del caso de marras, se desprende que el inmueble rural arrendado objeto de litis se encuentra identificado con el nombre de "LA ESPERANZA", que dicho contrato se perfeccionó por el consentimiento de las partes, lo cual se constata con la suscripción del mismo, y que en vista del*

*incumplimiento de las obligaciones estipuladas en él, este despacho procede a admitir la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO presentada por la JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA SAN PASCUAL DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA.*

*En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Simacota,*

**RESUELVE**

**PRIMERO: REPONER** la decisión proferida mediante auto del 6 de septiembre del 2021 por medio del cual se rechazó la presente demanda.

**SEGUNDO: ADMITIR** la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO presentada por la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DE LA VEREDA SAN PASCUAL del municipio de Simacota, representada legalmente por el señor LUIS JESUS TAVERA CALA, en contra de MARLENE PEÑUELA VASQUEZ.

**TERCERO: Darle** a la presente demanda el trámite consagrado en el Título II. Capítulo I, Art. 390 y siguientes del C.G.P y en especial los de los Art. 384 y 385 *Ibídem.*

**CUARTO:** Hágasele saber a la demandada que cuentan con el término de diez (10) días luego de notificada de este proveído para ejercer su derecho a la defensa (excepcionando haciendo valer los medios de defensa del caso). Notifíquesele personalmente o conforme a los artículos 291 y 292 como establece el Código General del Proceso. En la comunicación remitida deberá advertirse al citado que para efectos de surtir la diligencia de notificación personal, debe contactarse con el juzgado a través del correo institucional [j01prmpalsimacota@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalsimacota@cendoj.ramajudicial.gov.co), dentro del término consagrado en el numeral 3 del artículo 291 del C. G. P. según sea el caso, para así concertar su comparecencia al Despacho, o en su defecto podrá autorizar expresamente que la notificación se lleve a cabo por el canal digital o dirección de correo electrónico por el informado.

**QUINTO: ADVERTIR** a la demandada que como la causal invocada por el demandante es la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los periodos adeudados, lo que de acuerdo con los hechos de la demanda corresponde al periodo comprendido entre el 1º de abril del 2020 a la fecha, no será oído en el proceso, sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada a la demanda, tiene como cánones adeudados o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos o a las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley, por los mismos periodos. (Art. 384 numeral 4 inciso segundo del C.G.P.).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,

MARTIN GERARDO GARCIA GUARIN