

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CALI



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2.020)

Sentencia No. 16
Radicado 760014003001 201900178-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede esta instancia a resolver respecto a las pretensiones, dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, actuando por intermedio de apoderada judicial, contra el señor FABIO LONDOÑO ZAPATA.

II. ANTECEDENTES

Del plenario se extraen como hechos relevantes que fundamentan las pretensiones, los siguientes:

1. El señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, entregó en arrendamiento al señor FABIO LOZANO ZPATA el inmueble ubicado en **el corregimiento la Elvira del municipio de Cali, finca denominada "ALOHA"**, contrato que se suscribió en 16 de enero de 2013, con termino inicial de vencimiento de un año, el cual debería ser cancelado bajo la modalidad de mes anticipado.

2. Que la parte demandada se obligó a pagar como canon de arrendamiento la suma de **\$500.000 pesos M/cte**, valor que no ha sufrido incrementos y que para la fecha de presentación de la demanda, se encontraba en mora de cancelar los cánones correspondientes a los periodos comprendidos, así:

- Entre el 16 de mayo al 15 de junio de 2018.
- Entre el 16 de junio al 15 de julio de 2018
- Entre el 16 de julio al 15 de agosto de 2018
- Entre el 16 de agosto al 15 de septiembre de 2018
- Entre el 16 de septiembre al 15 de octubre de 2018
- Entre el 16 de octubre al 15 de noviembre de 2018
- Entre el 16 de noviembre al 15 de diciembre de 2018
- Entre el 16 de diciembre del 2018 al 15 de enero de 2019

3. Refiere que el señor FABIO LONDOÑO ZAPATA no ha cancelado dinero alguno, incumpliendo así la obligación principal del contrato de arrendamiento de bien inmueble.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante proveído del 26 de marzo del 2019 (Fl. 21) se admitió la demanda, ordenándose la notificación del demandado y concediéndose el término de diez días para el traslado de ley.

El demandado se notificó de manera personal el día 21 de junio de 2019 como consta a folio 25, presentando escrito con la contestación de la demanda, con excepciones de mérito, las que denominó **i) FALTA DE LEGITIMIDAD POR ACTIVA Y DESCONOCIMIENTO DEL DEMANDANTE COMO ARRENDADOR; ii) INEXISTENCIA DE MORA, CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR ENCONTRARSE REALIZADO EL OBJETO DEL ACUERDO DE PAGO EN FAVOR DE UN TERCERO; iii) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA, TEMERIDAD Y MALA FE; iv) MEJORAS UTILES, NECESARIAS E INDISPENSABLES, Y DERECHO DE RETENCION PARA EL ARRENDATARIO; v) PRESCRIPCIÓN, COMPENSACIÓN, GENERICA E IMNOMINADA.**

Por auto interlocutorio No. 2259 del 1° de agosto de 2019 se concedió un término de cinco (5) días para que el demandado consignará a órdenes del despacho los dineros adeudados por concepto de los cánones de arrendamiento, para poder ser oído.

Posterior a ello, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación a la decisión anterior sin acreditar el pago referido, por lo que el despacho procede a no reponer para revocar y negar el recurso de apelación por improcedente, por medio del auto interlocutorio No. 3436 del 15 de noviembre de 2019, presentando nuevamente por parte del apoderado judicial de la parte demandada recurso de reposición y en subsidio de queja contra este auto, mismo que fue rechazado de plano como se observa en el auto 657 del 13 de marzo de 2020.

Por lo antes descrito y como se observa que el demandado nunca acreditó el pago completo de los cánones de arrendamiento adeudados, este Despacho conforme al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., en concordancia con el inciso 2° del numeral 4° del referido artículo, procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales identificados como la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del Juez, demanda en forma y debido proceso, que son los requisitos legalmente necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso. No se avizoran vicios que pueden constituir nulidad, por lo que es viable efectuar pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

La legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva, no acusa ninguna deficiencia, puesto que en el proceso se han hecho parte las personas que intervinieron en el contrato de arrendamiento sobre el cual recaen las pretensiones de la demanda.

Sea lo primero recordar la definición del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el art. 1973 del C. Civil y que reza:

“(...) El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (...).”

Por su parte, el art. 2000 ibídem establece, respecto al pago del canon:

“(...) El arrendatario es obligado al pago del precio o renta (...).”

Por su parte el artículo 3 de la Ley 820 prevé que el contrato de arrendamiento deberá reunir los siguientes requisitos:

“ARTÍCULO 3o. FORMA DEL CONTRATO. 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) 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.”

Es pertinente traer a colación que con relación a la demanda de restitución de inmueble arrendada dispone el art. 384 del CGP como requisito esencial, el acompañamiento del contrato de arrendamiento, así:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
(...).”

Adicionalmente, resulta ser un requisito fundamental en las demandas que versen sobre bienes inmuebles, que éstos se puedan determinar e identificar conforme a su ubicación, linderos, nomenclatura y demás especificaciones, toda vez que la orden que se ha impartir al momento de dictar sentencia debe ser clara en relación con el bien sobre el cual va a recaer la misma. Es por esa razón, que el art. 83 del CGP establece:

“ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Quando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.

En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.

En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.”

En el presente asunto si bien fue presentado como prueba de la relación contractual, el contrato de arrendamiento que se encuentra debidamente autenticado ante la Notaría Cuarta de Santiago de Cali V., suscrito entre el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA (arrendador) y FABIO LONDOÑO ZAPATA (arrendatario), el día 16 de enero de 2013 sobre una vivienda rural ubicada en el Corregimiento de La Elvira, jurisdicción de Santiago de Cali V., documento cuya rubrica el demandado no tachó de falsa, se tiene que encontrándose el proceso para dictar sentencia el juzgado se percata que no existe plena identificación del bien, toda vez que en el contrato de arrendamiento se menciona como matrícula inmobiliaria 370-729768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, misma que no concuerda con la anotada en la escritura pública No. 2688 del 29 de diciembre de 2004 otorgada en la Notaría Única de Yumbo, aportada junto con la demanda para efectos de acreditar los linderos del predio.

En efecto, en dicha escritura pública contentiva de la sucesión del causante CARLOS ARTURO VINASCO HINCAPIE, a favor de sus herederos ERIKA VELASCO GALVES, ORIANA VELASCO SANIN y JONATHAN VELASCO SANIN, se describió el inmueble en la partida segunda como “un lote de terreno rural, con todas sus anexidades y dependencias, ubicado en el corregimiento de “LA ELVIRA”, en jurisdicción del municipio de Cali” y en cuanto a la tradición se dijo “Adquirió el causante CARLOS ARTURO VELASCO HINCAPIE dos (2) predios de una extensión superficial de 8.000 metros cuadrados, mediante las escrituras públicas Nos. 2007 de fecha 09 de noviembre de 1987, otorgada en la Notaría Segunda de Cali Valle, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-0263366 y la Escritura pública No. 4579 del 18 de noviembre de 1987 de la Notaría 5 de Cali Valle, registrada bajo la matrícula inmobiliaria No. 370-0263367, ambos predios fueron posteriormente englobados mediante la escritura pública No. 451 de fecha 12 de febrero de 1993... inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo la matrícula Inmobiliaria No. 370-414324”

Obsérvese que la matrícula del bien a que se refiere el contrato de arrendamiento, a saber: 370-729768, no guarda relación con ninguna de las matrículas contenidas en la escritura pública No. 2688 del 29 de diciembre de 2004 de la Notaría Única de Yumbo, instrumento con el que pretendió el demandante establecer la ubicación y linderos del bien materia de la restitución.

Así las cosas, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda, toda vez que no puede esta judicatura ordenar la restitución de un inmueble sobre el cual no se tiene plena certeza de su identificación, máxime cuando en la demanda no se aclaró tal circunstancia, esto es, si se trató de una desmembración del inmueble y asignación de nueva matrícula que bien pudo haber ocurrido, pero al no tener los elementos de juicio suficientes para deducir que el bien pretendido en restitución se trata del mismo a que se refiere el contrato, deberán despacharse desfavorablemente las suplicas del libelo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE, el cual fue promovido por el señor GUILLERMO DOMINGUEZ SERNA, actuando a través de apoderado judicial, en contra del señor FABIO LONDOÑO ZAPATA, por las razones de orden legal expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENÉSE EL ARCHIVO de lo actuado una vez se encuentre en firme el presente proveído, haciendo los registros pertinentes en el software Justicia XXI.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
ELIANA NINCO ESCOBAR
JUEZA

Cb.



Firmado Por:

ELIANA MILDRETH NINCO ESCOBAR
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA

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: **5af6a3e3fd5a812cfcfd184128d0bf846e1171901b5f545228f6db9a6f1226b0**

Documento generado en 24/09/2020 06:02:08 p.m.