

## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diez de agosto de dos mil veintidós.

Proceso	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante	Alberto Mejía Ramírez
Demandado	Gamaliel Aya Pacheco y otros
Radicado	05001 40 03 028 2022 00779 00
Providencia	Rechaza demanda

El señor ALBERTO MEJÍA RAMÍREZ, a través de apoderado judicial, presenta demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de GAMALIEL AYA PACHECO, PAULO CESAR PERDOMO BELTRÁN y YURI CAMPO SARRIA.

El Despacho por auto del 22 de julio del año que transcurre INADMITE la demanda, por adolecer de los defectos señalados en el mismo, para que la parte actora procediera a subsanarlos. La parte demandante presentó memorial mediante el cual intentó corregir dichas anomalías, más no los subsanó debidamente, por las razones que seguidamente se indicarán:

- **Requisito No. 1**

A la demanda se anexó:

i) una guía de correo con No. 9145787484 de SERVIENTREGA, donde se relaciona como destinatario al señor GAMALIEL AYA PACHECO y como dirección de entrega la del inmueble objeto del proceso.

ii) la copia del preaviso, de unas instrucciones para desocupar el inmueble, la póliza, la promesa de compraventa, entre otros.

Se indicó en el auto inadmisorio que tales documentos NO están cotejados ni sellados por la empresa de servicio postal, por lo que el Juzgado desconoce qué documentos se enviaron a través de la guía de correo antes referida.

Al subsanar requisitos, el apoderado de la parte actora indica que el artículo 22-8 de la Ley 820 de 2003 en ningún momento hace relación a que el aviso enviado al arrendatario sea cotejado.

Ahora bien, la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento es la contemplada el literal c, numeral 8, artículo 22 de la Ley 820 de 2003: *“Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.”*

Ahora, cuando se invoca dicha causal especial de restitución, el arrendador además del preaviso con tres meses de antelación, debe remitir una constancia de que suscribió o constituyó una caución en dinero, bancaria o de compañía de seguros, a favor del arrendatario, por el equivalente a seis cánones del arrendamiento vigente, por medio de la cual garantiza el

cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la restitución.

Igualmente, se debe adjuntar la copia del contrato de compraventa contentivo de la obligación de entregar el inmueble y del folio de matrícula inmobiliaria que acredite el registro de este negocio.

Ahora, para efectos de la demanda judicial, el Juzgado debe tener certeza de que efectivamente se hizo dicho preaviso al arrendatario y que al mismo se adjuntó todos los anexos necesarios. ¿Cómo se verifica el contenido del correo? Mediante el cotejo y sellado realizado por la empresa de servicio postal.

Como define la misma empresa SERVIENTREGA: “*Para cada envío se realiza el proceso de comparación de cada uno de los envíos o comunicados; garantizando que el contenido de las copias, corresponda exactamente a los datos impresos en el original. Proceso que se avala con el cotejo.*”<sup>1</sup>

Frente a lo argumentado por el apoderado accionante referente a que las normas no exigen que el aviso esté cojeado, se reitera lo indicado en el auto inadmisorio: el Despacho no puede presumir que el aviso, la póliza y el contrato fue enviado y recibidos por el arrendatario.

La razón de lo anterior es que, si vence el término del traslado de la demanda y no existe oposición, “*el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”, tal como dispone el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., claro está, siempre y cuando se hallen probados los supuestos de la causal invocada.

- **Requisito No. 4**

Pedía que se explicara por qué si el canon de arrendamiento actual asciende a \$3.168.600 se constituyó la póliza con base en el canon inicial de \$3.000.000.

Indica el artículo 22 de la Ley 820 de 2003: “*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 (...) **por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente** (...).*” (subrayas nuestras).

Al respecto el apoderado accionante suministra una explicación que no se acompasa con lo preguntado. Es claro que, al omitirse constituir la caución por el valor sobre el valor vigente de los cánones de arrendamiento, se omitió las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la validez de dicha terminación.

<sup>1</sup> [https://www.servientrega.com/wps/wcm/connect/1794f34d-d16e-4b39-befa-d849e1f04853/avisos\\_judiciales.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lzUnJrC](https://www.servientrega.com/wps/wcm/connect/1794f34d-d16e-4b39-befa-d849e1f04853/avisos_judiciales.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lzUnJrC)

Tales causales de terminación están sujetas a la observancia de ciertas formalidades especiales para que pueda producir efecto civil.

Ahora, ello no se subsana constituyendo otra caución en este escenario, ya que la póliza debe acompañar al aviso, como se lee claramente en la norma antes citada.

Así las cosas, se establece que la parte solicitante no cumplió a cabalidad los requerimientos realizados por el Despacho, y como frente a lo anterior no es viable más inadmisiónes o requerimientos, puesto que nuestro ordenamiento procesal vigente no contempla esta posibilidad, se rechazará de plano la demanda, para que se promueva en debida forma.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

#### **RESUELVE:**

**Primero:** RECHAZAR la presente demanda antes referenciada, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**Segundo:** ARCHIVAR las diligencias una vez quede en firme la presente decisión, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:  
Sandra Milena Marin Gallego  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 028 Oral  
Medellin - Antioquia

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: **31ec26374662596819e0a515473194d63b5e78590f7e623181d5ce86be783808**

Documento generado en 10/08/2022 07:07:07 AM

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