



RADICACIÓN No.: 76-111-40-03-001-2023-00061-00

VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO CC. 38.859.523

DEMANDADO: MÓNICA JULIETH ORTIZ MARTÍNEZ y DANIELA FERNANDA CORREA OSPINA CC. 1.115.067.192 y CC. 1.114.093.316

ASUNTO: SENTENCIA ÚNICA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL BUGA VALLE

SENTENCIA ANTICIPADA No. 040

Catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

1. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Proferir sentencia anticipada dentro del proceso VERBAL SUMARIO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO en contra de MÓNICA JULIETH ORTIZ MARTÍNEZ y DANIELA FERNANDA CORREA OSPINA.

2. HECHOS RELEVANTES Y ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. La demandante pidió declarar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana que suscribió con las demandadas, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento pagado. Consecuentemente, que se disponga a ordenar a las señoras ORTIZ MARTÍNEZ y CORREA OSPINA la «...*desocupación y entrega del inmueble ubicado en la Calle 1EN #22-44...*» de la ciudad de Buga.

Como sustento de lo anterior, indicó que entre las partes se suscribió el 2 de mayo de 2022, por el término de un año, contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 1 EN # 22-44 de esta municipalidad, pactándose como canon de arrendamiento la suma de \$780.000,00 la cual debía ser pagada a la arrendadora dentro de los primeros 5 días de cada período mensual. Que las arrendatarias incumplieron tanto con el pago del arrendamiento de los meses de enero y febrero del 2023, como de los servicios públicos cuyos periodos y valores se encuentran especificados en el hecho sexto de la demanda.

2.2. Subsanas las inconsistencias formales que en el auto inadmisorio le fueron advertidas a la demandante, se dispuso a admitir la demanda a través de providencia No. 0655 del 22 de marzo de 2023.



El enteramiento personal de dicha disposición se surtió el 30 de ese mismo mes y año por medio de los correos electrónicos de las llamadas a juicio a quienes, previa solicitud, se les concedió el amparo de pobreza y se designó a una apoderada judicial en representación de sus intereses.

La abogada designada contestó la demanda aceptando unos hechos y aclarando otros, pero sin formular excepciones de mérito. En esencia, indicó que se incurrió en mora tanto en el pago del canon de arrendamiento como de los servicios públicos por circunstancias ajenas a la voluntad de sus representadas, pero que las cifras indicadas en el escrito inicial han disminuido con los abonos efectuados; además, precisó que las demandadas intentaron entregar el inmueble a la demandante, pero aquel «...no fue recibido...».

Con posterioridad, el apoderado judicial del extremo demandante informó que ésta ya se encuentra en posesión del inmueble porque el mismo estaba «...desocupado...» y se realizó «...la apertura por medio de acompañamiento policial y 2 testigos...» realizando una relación del estado físico en que el mismo fue hallado.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Competencia

Radicada en este juzgado la competencia para decidir de fondo el presente asunto (num. 1 del art. 17 del C. G. del P.) y comoquiera que se encuentran estructurados los restantes requisitos formales –capacidad procesal y para ser parte, y demanda en forma- sin que exista en el trámite irregularidad de cualquier índole que lo invalide, se procederá a dictar sentencia de conformidad a lo previsto en el num. 2° del art. 278 del Código General del Proceso.

3.2. Posibilidad de rechazar el material probatorio en la sentencia anticipada

El artículo 278 de nuestra normatividad procesal vigente establece tres eventos en los que es posible dictar sentencia anticipada, total o parcial, a saber: **i)** cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez; **ii)** cuando no hubiere pruebas por practicar; y **iii)** cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

Como se indicó en el acápite anterior, el juzgado proferirá sentencia anticipada al tenor de la segunda causal, esto es, la carencia de pruebas por recopilar; sin embargo, debe aclararse que la misma se configura cuando: **i)** las partes no ofrecieron oportunamente algún medio probatorio diferente al documental; **ii)** cuando habiendo solicitado pruebas diferentes a documentos, aquellas fueron evacuadas en su totalidad; **iii)** que las pendientes de recaudo fueron negadas o



desistidas; y **iv)** que las faltantes son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha explicado que en los tres primeros casos el tema probatorio debe estar dilucidado antes de proferir el fallo anticipado, pero cuando se trata de material probatorio innecesario, ilícito, inútil, impertinente o inconducente el juez está facultado para rechazar las probanzas a través de auto o en la misma sentencia prematura según lo establece el artículo 168 del C. G. del P.: «...[e]l juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles...».

Al respecto, la corporación en cita ha considerado:

«...para emitir el fallo prematuro por el motivo abordado es indispensable que esté dilucidado explícitamente el tema de las pruebas, lo que es fácilmente comprensible en las tres primeras alternativas antes vistas, es decir, cuando las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; habiéndolas ofertado éstas se hayan evacuado en su totalidad; o que las pruebas que falten por recaudar han sido expresamente negadas o desistidas.

*Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, **podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada**, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.*

*Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, **dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda**, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.*

*Dicho en otras palabras, si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla, aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero **deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables.***

En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya.

Eso sí, tal labor impone mayor cautela y prudencia a la hora de evaluar la procedencia del material suasorio para evitar lesionar el derecho de los litigantes a «probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídicos que



ell[os] persiguen» (art. 167)...» (Sentencia STC del 27 de abril de 2020, rad. 2020-00006-01, reiterada en sentencia STC13336-2021).

De modo que nada obsta para que el juez, de advertirlo necesario, se pronuncie en la sentencia anticipada sobre el rechazo del material probatorio solicitado por las partes.

3.3. Pruebas solicitadas por el extremo demandante

Revisado el escrito inicial, advierte el juzgado que la señora MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO por conducto de su apoderado judicial pidió decretar, además de los documentos relacionados en el numeral 1° del acápite «...IV. PRUEBAS...», **i)** el testimonio de ANDREA ESTEFANÍA ARROYO DÍAZ, **ii)** su propia declaración, y **iii)** la declaración de las demandadas.

Con relación a la prueba testimonial se enunció que su objeto era demostrar la existencia de la relación contractual y la calidad de «...*administradora del bien inmueble...*» que fue convenida a favor de la señora ARROYO DÍAZ por las partes contratantes; no obstante, el referido medio de convicción es superfluo porque los hechos que se pretendía demostrar con el mismo se encuentran debidamente acreditados.

Nótese que entre los anexos de la demanda se incorporó el contrato de arrendamiento que MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO, MÓNICA JULIETH ORTIZ MARTÍNEZ y DANIELA FERNANDA CORREA OSPINA suscribieron el pasado 2 de mayo de 2022, en sus respectivas condiciones de arrendadora, arrendataria y coarrendataria. Convenio que, igualmente, se encuentra rubricado por ANDREA ESTEFANÍA ARROYO DÍAZ en su calidad de «...*Administradora Casa Aures...*»¹.

El documento que contiene el negocio jurídico del asunto de marras no fue desconocido por las demandadas; por el contrario, confesaron² que el mismo fue celebrado para el objeto y en las condiciones allí pactadas. Siendo así, ninguna utilidad procesal tiene el testimonio de ARROYO DÍAZ por lo que el mismo será rechazado en los precisos términos del art. 168 del C. G. del P.

Ahora, respecto a las declaraciones de parte se indicó en la demanda su necesidad para esclarecer los hechos que dieron origen a la misma, pero ocurre, que son igualmente superfluos ante la existencia de la prueba documental aportada y las confesiones realizadas en la contestación. En efecto, se encuentra demostrada la existencia del contrato, las condiciones en que fue celebrado, la mora en que incurrieron las demandadas en el pago del canon de arrendamiento y los servicios

¹ Págs. 13 a 16 del archivo «03Demanda» del expediente digital rad. 76111400300120230006100.

² Hechos primero y segundo de la contestación de la demanda visible en el archivo «19MemorialAportanContestacion», ib.



públicos –con independencia de las razones expuestas por ellas por las cuales incurrieron en mora- y la persona que actualmente se encuentra en tenencia del inmueble. Por tanto, tal y como ocurre con la prueba testimonial, las declaraciones de parte serán rechazadas ante su inutilidad procesal.

3.4. El contrato de arrendamiento y caso concreto

Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sometido a estudio, además de los genéricos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, se concretan en **i)** la concesión del goce de una cosa total (inmueble urbano destinado a vivienda total o parcial) y **ii)** el pago de un precio a título de contraprestación por dicho goce, tal y como se desprende de las definiciones obrantes en el art. 1973 del Código Civil y el artículo 2 de la Ley 820 de 2003:

CÓDIGO CIVIL. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. 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.

LEY 820 DE 2003. ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Tanto el pago del canon de arrendamiento como de los servicios públicos son obligaciones del arrendatario (nums. 1 y 3 del art. 9 de la ley 820 de 2003) y la inobservancia de las mismas, faculta al arrendador a solicitar ante la jurisdicción la terminación unilateral del contrato (nums. 1 y 2 del art. 22, *ejusdem*), sin que el arrendatario pueda ser escuchado en el proceso «...sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados...» o, en su defecto, cuando «...presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel...» (inc. 2º del art. 384 del C. G. del P.).

En la presente causa, como se anticipó, se aportó prueba del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 2 de mayo de 2022, por el término de un año prorrogable por un periodo igual, contado a partir de la fecha en que se suscribió el negocio jurídico, respecto del inmueble ubicado en la calle 1 EN No. 22-44 del Barrio Aures de esta municipalidad, y sobre el cual se pactó un canon de arrendamiento por valor de \$780.000,00 que debían ser pagados «...el día cinco (05) de cada periodo...» según la cláusula cuarta.

Dicho documento se encuentra signado por MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO, MÓNICA JULIETH ORTIZ MARTÍNEZ, DANIELA FERNANDA



CORREA OSPINA y ANDREA ESTEFANÍA ARROYO DÍAZ en sus respectivas condiciones de arrendadora, arrendataria, coarrendataria y administradora del inmueble, documento que no fue desconocido por las demandadas; por el contrario, confesaron que el negocio jurídico que allí consta fue celebrado por las firmantes para el objeto y las condiciones previamente enunciadas.

La arrendadora sostuvo que las demandadas incumplieron con los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de enero y febrero de 2023, así como también de los servicios públicos –energía, acueducto y gas natural- por tiempo superior a dos meses.

Las llamadas a juicio no allegaron al plenario las consignaciones a órdenes del juzgado de los valores totales que, de acuerdo con las pruebas aportadas, adeudaban por concepto de arrendamiento y servicios públicos para, de este modo, escuchar válidamente la defensa planteada (inc. 2 del num. 4° del art. 384 del C. G. del P.), por lo que las pretensiones están llamadas a prosperar.

No sobra aclarar que, si en gracia de discusión, se exonerará a las demandadas del cumplimiento de dicha carga, las mismas manifestaron que incurrieron en la endilgada mora pero por causas ajenas a su voluntad. Con dicha manifestación, por supuesto, existe confesión del incumplimiento enrostrado y hay lugar a declarar terminado el contrato de arrendamiento, pero sin disponer sobre la restitución del inmueble arrendado en la medida que el mismo ya se encuentra en tenencia de su administradora, según lo manifestado por el apoderado judicial del extremo demandante.

Finalmente, no se condenará en costas a las demandadas por cuando gozan de amparo de pobreza (inc. 1° del art. 154 del C. G. del P.).

4. DECISIÓN

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

RESUELVE:

1°- RECHAZAR por superfluas las pruebas –testimonio y declaraciones de parte- solicitadas por la demandante en el presente asunto.

2°- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por MARÍA NORALBA DÍAZ MADROÑEDO, MÓNICA JULIETH ORTIZ MARTÍNEZ, DANIELA FERNANDA CORREA OSPINA y ANDREA ESTAFANÍA ARROYO DÍAZ en sus respectivas condiciones de arrendadora, arrendataria, coarrendataria y administradora del inmueble, respecto de la vivienda ubicada en la



Rad. 2023-00061-00

calle 1 EN No. 22-44 del barrio Aures de la ciudad de Buga, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos señalados en la demanda.

3°- Por sustracción de materia **ABSTENERSE** de ordenar la restitución del inmueble referido en el numeral que precede.

4°- Sin condena en costas por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

5°- En firme esta providencia **ARCHIVAR** lo actuado previa anotación de su salida en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JDBP


WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ



Firmado Por:
Wilson Manuel Benavides Narvaez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Buga - 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: 69a5b7231d6509f825097bd3976a8dace3af819a4053b7afc3aee575d8d4b610

Documento generado en 14/03/2024 08:11:12 p. m.

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