



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
La Estrella, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE	MARTHA CECILIA MOLINA DE OCHOA Y OTRO
DEMANDADO	SANDRA YUDI YOTAGRI ZEA
RADICADO	053804089002-2017-00376-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	Sentencia Civil Nº 12
DECISIÓN	DENIEGA PRETENSIONES

Procede el Despacho a proferir la decisión que en derecho corresponde dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, conforme lo dispone sobre la materia el Código Civil Colombiano y el Código General del Proceso, con fundamento en los siguientes

I. ANTECEDENTES

1. LA PRETENSIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

MARTHA CECILIA MOLINA DE OCHOA Y SANTIAGO DE JESÚS OCHOA PELAEZ, como arrendadores, demandaron por los trámites del proceso de restitución de inmueble arrendado a la señora **SANDRA YUDI YOTAGRI ZEA**, como arrendataria; pretendiendo se declare la terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes, cuyo objeto es un inmueble con destinación a vivienda urbana, ubicado en la **Calle 95 Sur #55-156**, Pueblo Viejo del municipio de La Estrella, y alinderado de la siguiente forma:” por el frente, en 32 metros, con camino de servidumbre; por el costado izquierdo, en 10.50 metros, con camino de servidumbre, gira hacia la derecha en 10 metros y luego hacia la izquierda en 12 metros, con lote vendido a Luis Fernando Posada Gallego y con el comprador Augusto de Jesús Tangarife Rivera; por el costado derecho, en 14.50 metros, con propiedad de Anadelfa Vélez, Jesús Escobar y Fidelina Herrera y por la cabecera, con camino que fue de servidumbre y hoy es calle pública, en una extensión aproximada de 15 metros”. Tiene este inmueble

un área total aproximada de 342 metros cuadrados., sin folio de matrícula alguno y el término del contrato fue pactado en doce meses, con un cánón de arrendamiento de \$300.000.

Se señala que la demandada ha incumplido con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento para los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2017 y que, para la fecha de presentación de la demanda, sumaban \$2.400.000, más los cánones que se sigan causando hasta la entrega del inmueble.

Con base en ello, se pretende la terminación judicial del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de agosto de 2015, con la consecuente orden de restitución.

ACTUACION PROCESAL

La demanda en cuestión, fue admitida mediante auto proferido **el 11 de octubre de 2017** y notificado personalmente a **SANDRA YUDY YOTAGRI ZEA**, el 03 de diciembre de 2018 (fl. 27).

Ahora bien, estando la arrendataria demandada dentro de la oportunidad legal para contestar el libelo demandatorio, solicitó el beneficio de amparo de pobreza, para lo cual, se suspendió el término trascurrido para designar el apoderado del caso, siendo en definitiva aceptado por el profesional del derecho **ALEJANDRO ECHAVARRIA DAPENA**, quien fue sustituido por la abogada **DIANA MARCELA BRAVO MUÑOZ** quien, a su vez, fue notificada el 24 de abril de 2019. Dentro del término del respectivo traslado, la citada apoderada, después de pronunciarse sobre los hechos y pretensiones de la demanda y controvertirlos, propuso las siguientes excepciones. **FALTA DE CONSENTIMIENTO EN LA FORMACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, VICIO DEL CONSENTIMIENTO DE LA DEMANDADA AL MOMENTO DE SUSCRIBIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MALA FE, OBJETO ILÍCITO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-VIVIENDA URBANA y, finalmente, TACHO DE FALSO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Las anteriores excepciones las hizo consistir, palabras más palabras menos, en que la señora YOTAGRI fue manipulada en su voluntad para firmar el contrato de arrendamiento que anexa al libelo demandador la contraparte, ya que ella, su representada, se encuentra ejerciendo actos de señorío sobre el inmueble objeto del litigio desde el año 2012, en calidad de poseedora. Que su firma en dicho documento corresponde, a una manipulación del apoderado de la contraparte al manifestarle que, su firma en el contrato, sólo era con el fin de ayudarle para legalizar las escrituras del inmueble a través de un proceso de prescripción o lo que el apoderado llamó en su momento "sacar papeles por posesión". Que nunca ha pagado ninguna suma de dinero por concepto de canon de arrendamiento y que lo afirmado por la contraparte sobre este particular, es totalmente falso.

Analizado lo manifestado por las partes y haciendo uso de las potestades legales concedidas al Juez, en virtud de una sana crítica, encontró el despacho circunstancias inusuales que implicaban la adopción de medidas oficiosas para determinar la realidad en el conflicto suscitado, pues llamaba enormemente la atención que, sólo tras haber transcurrido un año y seis meses sin el pago del canon, esto es, durante todo el periodo de firmado el contrato de arrendamiento del 01 de agosto de 2015 al 01 de agosto de 2016 y los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2016 y el mes de enero de 2017, se acudiera a la jurisdicción para solicitar la restitución. Por ello, por auto del 03 de junio de 2019, se decidió inaplicar el contenido del numeral 4 del artículo 384 del CGP. Dicha decisión fue ratificada, en audiencia del 10 de agosto de 2021.

Como tramite procedimental dentro del presente asunto y ajustándonos al protocolo del artículo 372 del CGP, se recibieron los interrogatorios de las partes, en materia de pruebas se dispuso apreciar en su valor legal los documentos aportados, se recibieron los testimonios invocados por la parte demandante, ya que la parte demandada, desistió de los mismos, se fijó el litigio, se ejerció el control de legalidad y se recibieron los alegatos finales, eso sí, en varias sesiones de audiencias. Ahora bien, por auto del tres de junio de 2022, el Despacho decreta una prueba de oficio, conforme los artículos 42, numeral 4º, 169, 170 y 174 del C.G del Proceso y dispone trasladar al presente proceso, la inspección judicial obrante en el proceso de pertenencia que se surte ante este mismo despacho, cuyo radicado es **2018-00186**, inspección donde participaron las

partes trabadas en el presente litigio y respecto del bien que hoy es objeto de restitución.

DEBATE PROBATORIO

DE LAS PRUEBAS APORTADAS POR LAS PARTES:

Demandante:

Se circunscribe al contrato de arrendamiento celebrado el 01 de agosto de 2015, al interrogatorio de los demandantes y a los testimonios de los señores ALDEMAR DE JESÚS YEPES MUÑOZ y MARGARITA MARÍA RUEDA SERNA.

Demandada:

Interrogatorio de la demandada, ya que se desistió por dicha parte, de los testimonios invocados. Cabe anotar que, en su interrogatorio, la señora Yotagri Zea reconoció como su firma, la que figura en el contrato de arrendamiento aportado y por ello, no se avanzó con el protocolo propio de la tacha de falsedad.

DE LAS PRUEBAS DECRETADAS DE OFICIO:

INSPECCIÓN JUDICIAL:

En la misma se determinó que, si bien en el contrato de arrendamiento la dirección del bien es la Calle 95 Sur # 55-156, de la vista realizada al inmueble el pasado 09 de diciembre de 2021(prueba trasladada), se constató y se dijo que ***“la puerta de entrada no cuenta con nomenclatura urbana, sin embargo, en el contador de energía figuraba la siguiente: Calle 95 sur, 55-170”.***

CASO CONCRETO

Sea lo primero en precisar que, para el asunto que hoy nos convoca, no se observa por el despacho causal de nulidad alguna que impida una decisión de fondo y confluyen los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber:

a) Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones; en razón de la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio de los sujetos procesales y la ubicación del inmueble.

b) Existe legitimación por pasiva de la demandada **SANDRA YUDI YOTAGRI ZEA**, quien figura directamente en el contrato, como arrendataria.

Igualmente, la demanda fue promovida por **MARTHA CECILIA MOLINA DE OCHOA Y SANTIAGO DE JESÚS OCHOA PELÁEZ**, en calidad de arrendadores, quienes se legitiman por activa para incoar la acción de restitución.

c) Existe capacidad en las mismas partes, para obrar procesalmente, encontrándose asistidas por sus respectivos procuradores judiciales idóneos;

d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la ley, en cuanto está ajustada a los requisitos de forma que indica el artículo 82 del Código General del Proceso; y, además, se encuentran satisfechos los presupuestos contenidos en el artículo 384 ibídem.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **1973 del Código Civil Colombiano**, el contrato de arrendamiento, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una, a conceder el goce de una cosa y la otra, a pagar por este goce.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo **1982 del C.C.**, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo.

El artículo **1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil**, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y, además, pagar el precio o renta.

En las anteriores condiciones, no cabe duda del carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

Ahora bien, al tenor de lo normado por el artículo **2008 del mismo Estatuto**, son causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de vivienda urbana, las disposiciones contempladas en la ley 820 de 2003, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El artículo 2 de la citada norma, señala que:

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.*

Seguidamente, el artículo 3 de la citada ley, contempla las formalidades del contrato de vivienda urbana, a saber:

Artículo 3. *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.*

TESIS DEL DESPACHO

Para esta judicatura queda claro que, una vez valoradas las pruebas debidamente arrimados al proceso, las pretensiones no están llamadas a prosperar, esto con

base en el mandato contenido en el artículo 282 del CGP, que impone al juez, decretar, de oficio, las excepciones que hallare probadas.

De ahí que para el despacho se ha configurado el siguiente medio exceptivo.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 95 SUR No. 55-156, PUEBLO VIEJO DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA.

Como esta excepción, rechaza todas las pretensiones de la demanda, este judicante se abstendrá de examinar las propuestas por la parte demandada.

El artículo 1501 del Código Civil Colombiano dispone que, ***"Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las cosas que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato, aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato, las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato, aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales."*** Son elementos de la esencia entonces, aquellos sin los cuales, el acto jurídico no produce efecto alguno o degenera en otro diferente. En otras palabras, de faltar el acto, no nace o muda en otro diferente al inicialmente propuesto.

La definición que del contrato de arrendamiento trae la ley 820 de 2002, en su artículo 2, indica que son de su esencia, de un lado, el goce total o parcial de un inmueble destinado a vivienda que concede una de las partes a la otra y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce. Se concluye entonces que, la concesión del goce de un inmueble y el precio que por ese goce se paga, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

Con lo anterior, resulta obvio que el inmueble que una de las partes entrega a la otra para su goce, debe estar plenamente identificado y por ello, la formalidad que exige el artículo 3, literal b, de la citada ley 820 de 2002 sobre este particular. Este es un imperativo para las partes cuando precisa: ***"El contrato***

de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben (subrayas nuestras) ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos... b) Identificación del inmueble objeto del contrato”.

Pues bien, sobre este punto en particular advierte la judicatura que, en el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, se hace referencia al bien ubicado en la **calle 95 sur #55-156.**, Pueblo viejo, del Municipio de La Estrella. Sin embargo, de la inspección judicial realizada a dicho predio, dentro del proceso de pertenencia radicado bajo el número 2018-00186, que se adelanta ante este mismo despacho, prueba que fue debidamente trasladada al presente proceso de restitución de inmueble arrendado, se pudo establecer que, la puerta de entrada a dicho inmueble, no cuenta con nomenclatura, pero, en su contador de energía, figura la siguiente dirección: **Calle 95 sur, 55-170.**

Por lo anterior, las pretensiones, tal como están redactadas en la demanda, son inviables jurídicamente, ya que se busca la restitución del inmueble ubicado en la Calle 95 Sur # 55-156 de la Vereda Pueblo Viejo del Municipio de La Estrella, cuando la dirección del inmueble, tal y como quedó registrado en la inspección judicial aludida, es la calle 95 sur #55-170.

Así las cosas, entonces, al no estar debidamente identificado el inmueble en el documento titulado como contrato de arrendamiento aportado con la demanda (Fl.1 fte y vto), dicho documento, no cumple con la exigencia del artículo 3º. De la ley 820 de 2002, en su literal b, para predicarse como un contrato de arrendamiento y como quiera que este es un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento, se puede concluir, sin hesitación alguna, que el documento enunciado como contrato de arrendamiento, no nació a la vida jurídica, es inexistente y por ello se configura, en criterio de esta agencia judicial, la excepción anunciada en precedencia. Por precisar que, en el aludido documento enunciado como contrato de arrendamiento, se manifiesta que los linderos del inmueble son los que constan en la escritura pública del mismo, documento que se echó de menos dentro del presente proceso.

CONCLUSIÓN

Con base en lo expresado en precedencia, se desestimarán las pretensiones de la demanda, se reitera, al no poderse predicar la existencia de un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Calle 95 Sur # 55-156, Pueblo Viejo del Municipio de La Estrella.

Finalmente, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, para lo cual se fija agencias en derecho en la suma equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE LA ESTRELLA, ANTIOQUIA**, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR configurada la excepción de **INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 95 SUR N° 55-156**, Pueblo Viejo del Municipio de La Estrella, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se desestiman las pretensiones contenidas en la demanda, relacionadas con la restitución del bien mencionado en precedencia.

TERCERO: CONDENAR a la señora **MARTHA CECILIA MOLINA DE OCHOA** y al señor **SANTIAGO DE JESÚS OCHOA PELÁEZ**, en calidad demandantes, al pago de costas procesales, mismas que se liquidarán en su debida oportunidad.

CUARTO: FIJAR como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, en favor de **SANDRA YUDI YOTAGRI ZEA**, la suma equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Esta decisión queda notificada en estrados; y, comoquiera que este proceso se fundamentaba en la mora en el pago del canon de arrendamiento, se tramitó en única instancia al tenor del artículo 384 del CGP, por lo que no es procedente recurso alguno. No obstante, se le concede el uso de la palabra a las partes que expresen lo que consideren pertinente, o soliciten aclaraciones o complementaciones a que haya lugar.

CÚMPLASE:

RODRIGO HERNÁNDEZ HENAO
Juez.