AUTO INTERLOCUTORIO

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA, QUINDÍO, CUATRO (4) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

PROCESO: VERBAL- RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: MELVA CECILIA CADAVID YEPES
DEMANDADOS: DANIEL AUGUSTO USMA QUINTERO
CÉSAR AUGUSTO USMA LÓPEZ
RADICACIÓN: 630014003008-2023-00591-00

I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición formulado por la parte demandante a través de apoderado, en contra del Auto por medio del cual se rechaza la demanda al no subsanarse en debida forma.

II. EL RECURSO

El apoderado judicial de la parte demandante, presentó recurso de reposición, en contra del auto que rechaza la demanda.

Manifiesta el mandatario judicial recurrente, que si bien, el auto inadmisorio no es objeto de recursos, en este se señalaron requisitos que no corresponden a la inadmisión de la demanda; además de los requisitos contractuales que no son necesarios para este tipo de procesos, como el hecho de señalar que en el contrato de arrendamiento escrito no se indicó folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral, pero estos no los exige la Ley.

Depone que en aras de dar absoluta claridad sobre la identificación del inmueble objeto de restitución, realiza las aclaraciones pertinentes, aportando los soportes documentales correspondientes e igualmente hizo énfasis en el memorial de subsanación que "El inmueble objeto de restitución, hace parte de mayor extensión, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 280-6724 y ficha catastral 63001010400000128000400000000, ubicado en la carrera 14 # 15 - 31 de la ciudad de Armenia, Q." y que la mayor extensión fue dividida materialmente pero no jurídicamente en 3 locales comerciales, y entre ellos se encuentra el inmueble objeto de este proceso, al que le asignó la nomenclatura carrera 14 # 15-35, dirección que aparece consignada en el contrato de

arrendamiento, y que evidentemente no es la misma del predio de mayor extensión.

Reitera que, el bien objeto del proceso, no es un predio jurídicamente independiente, sino que hace parte del de mayor extensión, y por ello, se aportó con el escrito de subsanación, el certificado de tradición y Escritura Pública que contiene la identificación jurídica de la mayor extensión, aclarándose en el memorial subsanatorio, cuál es la parte objeto del contrato; por tal razón, la nomenclatura de la parte que se pretende restituir, difiere de la nomenclatura de la mayor extensión, pero en el escrito del contrato, se indican los linderos del inmueble arrendado y éstos fueron actualizados, pues no hay otro documento que contenga estos linderos.

Expone que, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, sea cual sea la destinación, esto es, vivienda urbana, rural o actividades comerciales como en el presente caso, no tienen ninguna solemnidad, incluso las normas legales, permiten que pueden ser verbales; tampoco existe prohibición legal de entregar a título de arrendamiento parte de los bienes inmuebles que forman parte de mayor extensión; esto lo corrobora el numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso, al indicar las diferentes opciones que acrediten la existencia del contrato entre ellas prueba documental, confesión del arrendatario en interrogatorio de parte extraprocesal, o incluso prueba testimonial siquiera sumaria.

Precisa que, si bien el texto del contrato suscrito por los arrendatarios podía adolecer de plena identificación del inmueble arrendado, esto fue subsanado al aportarse documento que permite tener certeza de la existencia del contrato y de la plena identificación del inmueble que corresponde a la "(…)comunicación suscrita por el arrendatario Daniel Augusto Usma Quintero, dirigida a Ángel Javier Cadavid Yepes (comunero del inmueble) en la que el mencionado arrendatario, identifica de manera precisa el inmueble objeto de restitución en este proceso, por su ubicación, nomenclatura y ciudad, y en la misiva manifiesta que tiene suscrito contrato de arrendamiento con la señora Melva Cecilia Cadavid Yepes."

Depone que, la providencia que rechazó la demanda, está denegando el acceso a la administración de justicia, así como a la prevalencia del derecho sustancial, pues, el auto inadmisorio señaló requisitos que no son un presupuesto para dichos fines.

Así las cosas, considera que es claro y evidente que existe una relación contractual entre demandante y demandados, quienes celebraron y suscribieron contrato de arrendamiento de bien inmueble –local comercial y si bien, en el mismo no quedó consignada la ciudad de la ubicación del inmueble, si está plenamente identificado por ubicación, nomenclatura y ciudad, en documento suscrito por uno de los arrendatarios, aludido en líneas anteriores, subsanándose así las posibles deficiencias que se pudieran encuentran en el texto del contrato

Igualmente, señala que en la relación contractual, se ha presentado incumplimiento en el pago de los cánones por parte del arrendatario, por lo que se hace necesario acudir a la administración de justicia para obtener la restitución de inmueble, pero el Despacho considera que no se identifica plenamente el inmueble, rechazando la demanda a posteriori del auto inadmisorio, pese a que en el escrito de corrección se allega documento suscrito por uno de los arrendatarios que identifica correcta y plenamente el inmueble objeto de restitución por su ubicación y nomenclatura.

III. PRETENSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, solicita que se reponga para revocar el auto de rechazo de demanda y en su lugar, se disponga admitir la demanda.

IV. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición ha sido instituido con el fin de que el mismo funcionario que profirió una decisión, vuelva a ella para revisar de nuevo los fundamentos que tuvo al momento de emitirla, y si encuentra que incurrió en algún yerro, tome los correctivos de rigor, ya sea revocándola o reformándola y en caso contrario se ratificará en su pronunciamiento.

Para el caso que nos atañe, es necesario precisar que en este asunto, se emitió auto adiado al 14 de noviembre de 2023, por medio del cual se calificó la demanda y al encontrar inconsistencias en la misma, se inadmitió para que el interesado subsanara en el término de cinco días, los puntos allí referenciados.

Efectivamente, la parte actora allega de manera oportuna escrito, a través del cual intentó subsanar los yerros encontrados en la demanda; sin embargo, frente al punto No. 1. Se le indicó que, en el contrato de arrendamiento acercado con

la demanda, no se determinó de manera clara y precisa, la identificación del bien con su número de matrícula inmobiliaria, ficha catastral, ciudad y departamento, siendo necesario allegar el contrato que cumpliera con tales especificaciones, de manera que no pudiera confundirse con otro, al momento de ordenar la restitución del inmueble, claro está, si jurídicamente, a ello hubiere lugar.

Sobre el particular, la hoy recurrente consideró que no era necesario en este tipo de asuntos estipular los datos requeridos, toda vez que el único contrato suscrito por las partes es el que obra como anexo a la demanda; aun así, en el escrito hizo aclaraciones sobre el particular, y acercó una comunicación firmada por arrendatario en la que menciona la dirección del inmueble.

Bajo el anterior contexto, el Despacho difiere de tal explicación, y al no hallar dentro del plenario el contrato de arrendamiento exigido por la ley, y que cumpla con las especificaciones anotadas, máxime, que no contiene la ciudad y departamento de ubicación del bien inmueble objeto de restitución, procedió con el rechazo de la demanda.

Igualmente, en el Numeral 2. Del auto inadmisorio, se le exigió presentar documento idóneo donde constaran los linderos del inmueble objeto de la demanda, por ser un requisito exigido por el artículo 83 Del Código General del Proceso; No obstante, frente a este aspecto, allega escritura Pública No. 3892 del 28 de noviembre de 2014, pero la dirección allí consignada difiere totalmente de la establecida en el contrato de arrendamiento, dando a entender que corresponden a inmuebles diferentes y efectivamente, el extremo actor aduce que a través de tal escritura, la hoy demandante adquiere a título de compraventa con otras personas, el inmueble de mayor extensión y dentro de éste se encuentra el predio objeto de restitución y por ello, actualiza los linderos en el escrito de demanda.

Frente a ello, es claro que no dio cumplimiento a lo requerido por el despacho, toda vez que la Escritura Pública allegada, describe los linderos del predio de mayor extensión, lo cuales no corresponden al inmueble del que se pretende la restitución y así se le hace saber al demandante.

Sobre dicho auto, el extremo actor, eleva recurso de reposición sustentado en que, el documento suscrito por el demandado donde describe el inmueble y reitera que el predio no es jurídicamente independiente y hace parte de uno de mayor

extensión; por ello, la nomenclatura del bien que se pretende restituir difiere del lote de mayor extensión y los linderos son de este último.

De esta suerte, para el Despacho no es válido ni convincente lo discurrido por la parte actora, toda vez que el documento base de la demanda de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, debe identificar plenamente el respectivo bien, sin que pueda pasarse por alto el hecho de que no contenga la matricula inmobiliaria correcta, la ciudad y departamento de ubicación de éste, e incluso, los linderos específicos o documento idóneo que los contenga, pues, únicamente la nomenclatura no describe con total precisión el inmueble arrendado, sumado a que difiere de los demás documentos allegados, donde se denota que obedecen a un predio de mayor extensión, empero no hay claridad del inmueble a restituir, razones más que suficientes para determinar, que no se repondrá la decisión censurada y así se dispondrá en la parte resolutiva de este proveído.

En conclusión, existen razones suficientes que impiden al Despacho acceder a la petición de la parte demandante, y en consecuencia, quedará incólume el auto fechado el 6 de diciembre de 2023, notificado por estado el 7 del mismo mes y año.

En virtud de lo expuesto el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA, QUINDÍO,**

RESUELVE:

NO REPONER el Auto calendado el día 6 de diciembre de 2023, notificado por estado el 7 del mismo mes y año, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO

5 DE MARZO DE 2024

SONIA EDIT MEJIA BRAVO
SECRETARIA

P.A.R.V.

Firmado Por:

Jorge Ivan Hoyos Hurtado

Juez

Juzgado Municipal

Civil 008 Oral

Armenia - Quindío

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: **d9c02650872b688c8e9f4af3bef1b5aa357c57c18b53bdb1f5a4216c6b5b75e4**

Documento generado en 04/03/2024 10:41:21 AM

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