SECRETARÍA: En la fecha paso a Despacho del señor Juez la presente demanda de Restitución de inmueble arrendado, la cual fue inadmitida por auto que antecede, fechado de octubre 23 de 2020, allegando la parte actora dentro del término legal, escrito de subsanación.

Manizales, Noviembre 06 de 2020

LUZ FANNY PEÑA LÓPEZ
OFICIAL MAYOR

170014003009-2020-00453

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, nueve (09) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Por auto de octubre 23 de 2020, se inadmitió la presente demanda verbal sumaria -*Restitución de Bien Inmueble Arrendado*-, promovida a través de apoderada, por el señor **José Fernando Vélez Callejas** en contra de los señores **Ricardo Valencia Muñoz, Cruz Ana Valencia Muñoz y Laura Dahiana Valencia Velandia**, indicándose los defectos que adolecía la misma, concediéndose a la parte actora el término de cinco días para subsanarla, so pena del rechazo.

Dentro del término de ley la apoderada judicial de la parte actora allegó escrito pretendiendo subsanar la demanda; sin embargo, considera el despacho que no fue íntegramente corregida, por lo siguiente:

En primer lugar debe decirse que a la demanda de restitución de bien inmueble arrendado debe acompañarse de forma inescindible prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por las partes y que del cual se desprenden los elementos esenciales de esta tipología contractual, así como las demás obligaciones que la componen, y en el evento de no poderse acompañar el mismo como en este caso acontece, debe presentarse confesión de la parte arrendataria efectuada en interrogatorio de parte extraprocesal *o prueba testimonial "siquiera sumaria*", **que provenga de un tercero**, tal y como se indicó en auto inadmisorio citado, a la luz de lo reglado en el Art. 384 núm. 1 del C.G.P., prueba sumaria de estirpe contractual, donde estén plenamente identificados los elementos esenciales del contrato, con la finalidad y ritualidad que toda prueba requiere, siendo una "prueba integral" o "plena", que acredite perfectamente los hechos en que se funda, a la cual únicamente le falte su contradicción, pues la prueba testimonial para que sea válida y/o apreciada como tal por el juez de conocimiento, además de llenar los requisitos subjetivos, se hace necesario que llene también los requisitos objetivos formales y sustanciales, que

se agregan a la narración de los hechos, esto es, antes y después de ellos, acreditándose el dicho de quien rinde la declaración.

Así las cosas, si bien la parte actora aporta una declaración extrajuicio rendida por el mismo demandante, esta solo da fe de que el contrato de arrendamiento que se anuncia "***suscribió***" el señor Fernando Vélez Callejas en calidad de arrendador con la señora Cruz Ana Valencia Muñoz como arrendataria en el año 2016, se le destruyó debido a una inundación acaecida en su vivienda, misma que a juicio de este Despacho no constituye la prueba sumaria reglada en la normativa citada, en primer lugar por que como fue anunciado, la mentada declaración debe provenir de un tercero que como deponente exprese claramente la razón de su dicho, es decir el por qué conoce la existencia del contrato y sus partes, además de explicar las circunstancias de tiempo modo y lugar en que ocurrió cada hecho que se narre del mismo, haciéndola diferente, se itera, el único hecho de no haber sido controvertida por la parte pasiva.

De esta manera, observa este judicial que la parte convocante confunde la declaración extrajuicio rendida por el mismo señor Vélez Callejas con la declaración testimonial -*un tercero*- que regula el artículo 384 del CGP, donde en todo caso deben vislumbrarse, se itera, los elementos axiológicos esenciales para pregonar la existencia de un contrato de arrendamiento, y a partir de allí detonar la consecuencia jurídica prevista en la referida normativa adjetiva.

Ahora, frente a las pruebas que fueron aportadas por la procuradora judicial, y que estima idóneas para suplir la prueba sumaria requerida, debe recordarse, que estas deben estar articuladas al contrato que se afirma existe y de las cuales se colijan todos los elementos esenciales del mismo y que edifican las pretensiones de la demanda incoada, recordándose a la parte que el manuscrito elaborado por la señora Cruz Ana Valencia en dicho sentido y el acta de conciliación llevada a cabo el día 22 de julio de 2020 ante un Inspector de la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Manizales entre el demandante y el señor Ricardo Valencia Muñoz, no cumplen con el lleno de los requisitos contractuales para determinar los elementos esenciales del convenio realizado, conforme a lo consagrado en la ley 820 de 2003, -*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*-. De un lado, porque el primer documento que se cita fue expedido con la finalidad de autorizar al demandante a realizar el cambio de la chapa de la puerta de la entrada principal del inmueble, autorizándolo para que fuera el único que pudiera ingresar al inmueble allí anunciado; y si bien es cierto la referida señora Cruz Ana Valencia Muñoz se presenta como arrendataria del inmueble ubicado en la "carrera 12 N° 46A-106 piso 3", no lo es menos que en dicho documento no se indica el otro elemento esencial del contrato de arrendamiento, el cual es el valor o monto del canon respectivo, esto conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley 820 de 2003, cuando alude al precio determiando. Igualmente, del pretenso documento del cual se quiere colegir la

existencia del vinculo contractual necesario para dar trámite al artículo 384 del CGP, tampoco se desprenden los puntos mínimos de que trata el artículo 3 de la referida Ley 820.

En segundo lugar, de la conciliación allegada no se deduce ningún dato que le brinde al juzgado elementos de certeza para determinar la relación contractual existente entre las partes, pues en ella no se describen entre otras, la vigencia, condiciones de pago, ni dirección del inmueble y en tal virtud, dicho documento no es prueba fehaciente que determine lo correspondiente al bien inmueble objeto de la restitución que se pide.

Conforme se anuncia, con la prueba documental allegada, no se le pueden asignar responsabilidades contractuales a los señores Ricardo Valencia Muñoz y Laura Dahina Valencia Velandia, de los cuales se pide la entrega del bien inmueble dado en tenencia, además de otras pretensiones, pues como le fue indicado a la parte, era obligación que se aportara prueba siquiera sumaria del contrato celebrado con los mismos, en la forma prevista en el artículo 384 inicialmente citado.

Dicho de otra manera, para poder admitirse la demanda, era requisito imprescindible tener claro, además de los extremos de la litis, todos y cada uno de los requisitos que la ley prevé para la misma, siendo evidente que la prueba calificada de sumaria adosada con la demanda y con la cual se intentaba evidenciar los contratos de arrendamiento y tenencia realizados no suministran la referida información, razón por la cual, en el citado auto inadmisorio se pidió a la parte actora, aportar prueba idónea de la existencia de los referidos contratos, donde se evidenciara de forma inobjetable la relación existente entre las partes, con relación al bien inmueble objeto de la restitución pretendida, circunstancia que como se indicó quedó huérfana de confirmación probatoria.

La prueba del contrato, aún la calificada de sumaria para efectos de solicitar las consecuencias procesales del artículo 384 del CGP debe estar ungida de la información necesaria que permita verificar el cumplimiento de los elementos que edifican la existencia de esa relación sustancial, conforme a las previsiones del artículo 1501 del C.C.

No se puede deprecar la petición propia de restitución de un inmueble de una persona que no se encuentra bajo la juridicidad contractual, tal como acontece en el presente asunto.

Por otra parte, en el auto inadmisorio se le solicitó al convocante dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 206 del CGP en relación con el juramento estimatorio, ello con ocasión de los *"perjuicios"* deprecados; sin embargo, en el

escrito que se ausculta no se indicarón con precisión la clase y naturaleza de los perjuicios que se deprecaban ni mucho menos su discriminación y la relación razonada; al contrario de la finalidad que regula dicho medio de prueba, la parte activa expuso fue la cuantía que estimaba del proceso, luego también se quebrantaron los artículos 82 y 90 del CGP, dando lugar al rechazo del libelo incoado.

En colofón, por no satisfacerse en debida forma el lleno de los requisitos para la admisión del líbelo en esta clase de acción, tal y como se había indicado, se dará aplicación a lo dispuesto en el Art. 90 del Cód. G. del Proceso, rechazando el mismo, sin que haya lugar a hacer devolución de los anexos a la parte ejecutante, toda vez que ésta fue presentada de forma digital.

Por lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**, **RESUELVE:**

PRIMERO: RECHAZAR la demanda verbal sumaria de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, promovida por el señor **José Fernando Vélez Callejas** en contra de los señores **Ricardo Valencia Muñoz, Cruz Ana Valencia Muñoz y Laura Dahiana Valencia Velandia**, según las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Reconocer personería a las abogadas Natalí Ramírez García, Daniela Martínez Guarnizo y Ana María Echeverry Montoya, portadoras de las T.P. de abogadas No. 187.402, 218.462 y 312.447 del C.S. de la J., respectivamente, la primera como mandataria principal del demandante y las segundas como suplentes, conforme al poder otorgado.

TERCERO: ARCHIVAR las diligencias previa anotación en los registros del juzgado.

NOTIFÍQUESE y CUMPLIMIENTO

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
J U E Z

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el
Estado No. 134 de noviembre 10 de 2020

OLGA PATRICIA GRANADA OSPINA
SECRETARIA

lfpl

Firmado Por:

JORGE HERNAN PULIDO CARDONA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MANIZALES-CALDAS

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: f89a780f602fa8778b222666b112058e986eba06ddf05d5e06c59c43133621c5
Documento generado en 09/11/2020 10:05:45 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica