

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Jueza informándole que el término concedido a la parte demandante para subsanar la demanda, transcurrió durante los días 26, 27, 30 de noviembre de 2020; 1 y 2 de diciembre de 2020.

Dentro de término, la parte demandante presentó escrito de subsanación de la demanda. Manizales, Diciembre 14 2020.

MARIBEL BARRERA GAMBOA
Secretaria

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, catorce de diciembre de dos mil veinte

Auto Interlocutorio No. 1329
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Radicado: 007-2020-00522-00

Decide el despacho si a la luz de los defectos formales indicados por el despacho en auto del 24 de noviembre de 2020, la parte demandante subsanó los mismos.

De manera anticipada habrá de decirse que la demanda se rechazará por no haberse subsanado la misma, en tanto no se allegó la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, del cual se desprendan los elementos mínimos que debe colmar el contrato de arrendamiento, al tenor del art. 384 del C.G.P.

Frente a este punto, el actor precisó que no cuenta con pruebas diferentes a las aportadas con la demanda, como la declaración testimonial de un tercero conocedor de la situación particular del contrato entre William Ramírez Ortiz y Jorge Alberto Giraldo Hurtado; el acta de conciliación llevada a cabo en la Notaría Primera de Manizales, que si bien fue fallida se trató sobre los hechos traídos en la demanda; de la misma forma se aportaron recibos no entregados al señor Jorge Alberto Giraldo Hurtado por no haber cancelado en esos meses y que dan cuenta del valor del canon de arrendamiento de los meses adeudados y la periodicidad de pagos.

Afirmó que por el tiempo que otorga la ley para subsanar la demanda, era imposible efectuar una citación para un interrogatorio de parte y más aún por temas de pandemia, en donde estar presencialmente en estas diligencias se hace poco probable.

Sin embargo, no es de recibo para el despacho los argumentos del apoderado demandante, como quiera que para iniciar esta clase de acción es requisito *sine qua non* la prueba de la relación contractual, la que a voces del art. 384 del C.G.P. se puede demostrar con (i) el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, (ii) la

confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal y (iii) prueba testimonial siquiera sumaria.

El demandante insiste en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento con la declaración extraproceso rendida por el señor JOSÉ ASDRUBAL SALAZAR MESA, el acta de conciliación fallida y los recibos aportados en donde se observa el valor del canon de arrendamiento; pero ocurre como se dijo en auto del 4 de noviembre de 2020, de la declaración extraprocesal rendida ante Notaría por el señor SALAZAR MESA no se desprende todos y cada uno de los requisitos de la relación contractual, tales como la forma de pago del canon de arrendamiento, sin que baste con decir que es mensual; el término de duración del contrato, es decir, a cuánto tiempo se pactó; tampoco se precisó a cargo de qué parte está el pago de los servicios públicos y cuáles servicios públicos. Tampoco se aprecian del acta fallida de conciliación que aportó el recurrente, pues a pesar que allí se menciona la forma de pago del canon de arrendamiento al decir “pagaderos los 5 primeros días de cada mensualidad”, no se extraen los otros elementos del contrato. Los recibos a los que alude el demandante tampoco demuestran los requisitos echados de menos por el Juzgado, porque en gracia de discusión sólo se observa una cifra que indica que es por canon de arrendamiento de un local comercial sin especificarse cuál local comercial.

Ahora bien, es indiscutible que la relación contractual debe estar demostrada *ab initio* del proceso y no en el transcurso de él, pues así lo exige el art. 384 al decir “A la demanda deberá acompañarse”, lo que significa que este acto procesal debe venir acompañado de la prueba de la relación contractual.

De otro lado, la confesión del arrendatario que de trata el art. 384 del C.G.P. es extraprocesal y no procesal, por lo que a todas luces resulta desatinado dicho pedimento.

Tampoco es viable que se declare la existencia del contrato de arrendamiento, pues ello es propio de un proceso declarativo independiente y no acumulable al proceso de restitución de inmueble arrendado, en tanto como ya se ha dicho, para que éste pueda iniciarse debe acompañarse desde el principio con la presentación de la demanda, la prueba de la existencia de la relación contractual; a este proceso se le puede acumular la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento máxime cuando la demanda está motivada en incumplimiento del contrato, luego entonces, es preciso que el juez declare la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento e imponga como consecuencia la restitución.

Así las cosas, como la demanda no fue subsanada en este aspecto, la misma se rechazará.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

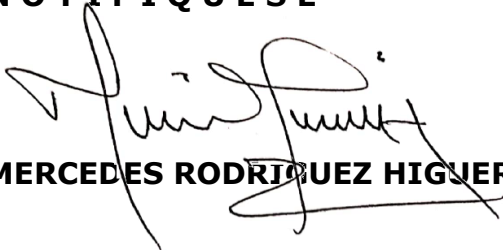
PRIMERO: Rechazar la presente demanda por las razones antes dichas.

SEGUNDO: No hay necesidad de devolver los anexos al actor, como quiera que la demanda fue presentada de manera digital.

TERCERO: Ejecutoriado este auto, ordénese el archivo del presente proceso.

NOTIFÍQUESE

La Juez,



MERCEDES RODRÍGUEZ HIGUERA

Presente auto NOTIFICADO POR
ESTADO No. <u>0153</u>
De fecha <u>diciembre 15 de</u>
<u>2020</u>
Secretario