



2021-202

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO. BARRANQUILLA, VEINTINUEVE (29)  
DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-

**PROCESO:** VERBAL – RESTITUCION  
**DEMANDANTE:** INMOBILIARIA DANN S.A.S.  
**DEMANDADOS:** COMPAÑÍA HOTELERA PLAZA S.A.S., INVERSIONES TAJA  
S.A. y HOTEL CAMINO REAL S.A.  
**RADICADO:** 08-001-31-53-008-2021-00202-00

### I.- ASUNTO

Procede este despacho a decidir el recurso de Reposición y en subsidio de Apelación interpuesto por el abogado demandante contra el auto de fecha 14 de septiembre de 2021, notificado en estado del 15 de septiembre de 2021.

### II. ANTECEDENTES

Mediante el auto materia de censura, adiado 14 de septiembre de 2021, el despacho rechazó la demanda, por no haber sido subsanados algunos de los defectos indicados en el auto de fecha 25 de agosto de 2021, mediante el cual fue inadmitida.

Inconforme con esta decisión, el abogado demandante formuló recurso de reposición y en subsidio de apelación.

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El abogado demandante aduce que con su escrito de subsanación dio alcance a los 11 requerimientos formulados en el auto de inadmisión, los cuales se dieron por subsanados, excepto el No. 6, que motiva el rechazo, que hace alusión a: “6. *No se aporta la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, en caso de tratarse de un contrato escrito, o la confesión de aquel en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria (art. 384 num. 1 C.G.P.).*”

Además, manifiesta que en el auto recurrido se transcribe el requerimiento No. 10, pero no se expresó nada del mismo. De esta forma, la decisión del rechazo se cimienta en el requerimiento No. 6, a pesar del cúmulo de pruebas documentales



2021-202

aportadas con la demanda, y con el memorial aclaratorio del 6 de septiembre de 2021, que dan cuenta de la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, y que el único vínculo contractual que ha existido entre el demandante y el demandado, durante más de 31 años, siempre ha sido arrendador – arrendatario.

Aunado a lo anterior, señala que si bien es cierto que el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P. establece de manera exacta lo que les requirió el juzgado para admitir de la demanda, no puede desconocerse que el artículo 11 ibídem, prescribe:

*“Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.”*

Al tenor del anterior artículo, no puede interpretarse como restrictiva de manera literal los lineamientos contemplados en el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P. ejusdem, en la medida que ello equivaldría a la conculcación de los derechos fundamentales de la demandante, consagrados en los artículos 228, 229, 209 y 29 de la carta magna.

2

De igual manera señala que no puede perderse de vista que el presente asunto se trata de un proceso verbal declarativo, donde la juez luego de admitir la demanda, en su sana crítica y con base en las pruebas documentales aportadas, está llamada a calificar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del inmueble objeto de restitución. Por ello se formuló la petición subsidiaria, para que en caso que en la sentencia se concluya que no existe un contrato verbal de arrendamiento, entonces las demandadas serían poseedoras irregulares de mala fe, y en subsidio se procediera a la reivindicación del inmueble, en favor de la demandante, como se señaló en el memorial de subsanación al contestar el requerimiento No. 10 del auto de inadmisión.

Con fundamento en lo expuesto, solicita que se revoque el auto recurrido y se proceda a admitir la demanda, ordenar la restitución provisional del inmueble y se decreten las medidas cautelares solicitadas.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

El artículo 384 del C.G.P. establece las reglas para tramitar el proceso de restitución de inmueble arrendado, así en lo pertinente a la demanda, el numeral 1 establece:



2021-202

*“1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en un interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”*

Conforme a la norma transcrita, uno de los requisitos que como anexo debe aportarse junto a la demanda de restitución de inmueble arrendado, como la presente, lo constituye la prueba documental del contrato de arrendamiento, a fin de demostrar la celebración del mismo. Ahora bien, de no tenerse dicho documento, o de haberse celebrado el contrato en forma verbal, debe aportarse la confesión del arrendatario hecha en un interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En este caso, la demanda fue inadmitida a fin que entre otros aspectos se subsanara, por cuanto: “6. No se aporta la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, en caso de tratarse de un contrato escrito, o la confesión de aquel en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria (art. 384 num. 1 C.G.P.).

La parte demandante, en el escrito de subsanación no dio cumplimiento al mencionado requerimiento, razón por la cual procedía el rechazo de la demanda.

Si bien el demandante acompañó a la demanda una serie de documentos, ninguno de ellos es la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes respecto del inmueble cuya restitución se pretende, tal como lo exige la citada norma procesal, y tal como se indicó en el auto anterior, tampoco se allegó la confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal respecto a la celebración del aludido contrato, ni prueba testimonial siquiera sumaria que acredite la existencia del contrato de arrendamiento.

Y no puede el despacho obviar el aludido requisito impuesto por legislador, con el argumento expuesto por el censor, de prevalencia del derecho sustancial sobre lo formal, pues ello implicaría desconocer las reglas propias de este tipo de procesos diseñadas por legislador. Adviértase que, si la parte demandante no cuenta con el anexo obligatorio requerido para la demanda de restitución de inmueble arrendado, bien puede acudir a presentar otro tipo de demanda solicitando que se declare la existencia del contrato de arrendamiento.

Dadas esas condiciones se mantendrá incólume el auto recurrido, y se concederá la apelación de conformidad con el art. 321- 1 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,



2021-202

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** No Reponer el proveído de fecha 14 de septiembre de 2021, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Conceder, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación contra el auto adiado 14 de septiembre de 2021. En consecuencia, por secretaria se dispondrá lo necesario para enviar el expediente digital a la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla, con el fin de que desate la alzada.

**TERCERO:** Téngase al Dr. ANGEL RICARDO PEÑA ROMERO como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos del poder que le fue conferido.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS  
LA JUEZ**

Notificado pro estado electrónico del 2 de mayo de 2022

Firmado Por:

**Jenifer Meridith Glen Rios  
Juez  
Juzgado De Circuito**

**Civil 008**  
**Barranquilla - Atlantico**

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: **2b15e86843b12db12abf6ac1dec861aa751973386d13c74b4ff3a1a829c4762d**

Documento generado en 29/04/2022 01:37:07 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**