



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cinco de agosto de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00787

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria de restitución de bien inmueble arrendado, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. En atención al artículo 83 del Código General del Proceso, por cuanto la demanda recae sobre un inmueble se requiere a la parte actora para que informe el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de restitución y aporte su certificado de libertad y tradición con un término de expedición no superior a 30 días.
2. De acuerdo con lo señalado en el numeral 1º del acápite de hechos de la demanda se aclarará si la dirección del inmueble arrendado es Carrera 70 A No. 93-101 o Carrera 70 A No. 93-**105**. Pues la segunda dirección es la que se indica en las declaraciones extrajudiciales. Según lo señalado, tanto en los hechos de la demanda, como en las peticiones y en los anexos, se establecerá la dirección correcta del inmueble objeto de restitución.
3. El señor Luis Carlos Carmona Villa formula demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de la señora Mónica María Galeano Correa, con base en el contrato de arrendamiento verbal celebrado con ésta desde el año 2000. Para sustentar la existencia de este contrato se aportó la declaración extrajuicio realizada por la señora Osiris del Carmen Galeano Correa y el señor Yaiselym Carmona Galeano. Asimismo, en la demanda se afirma que desde el 2018 el inmueble se encuentra abandonado por la demandada.

Debe destacarse, además, que, según lo afirmado en el hecho 5º y 6º de la demanda, el inmueble sobre el que recae la pretensión de restitución es objeto de litigio en un procedimiento de declaración de pertenencia que, según se afirma, el esposo de la demandada y sus hijos formularon en contra

del señor Luis Carlos Carmona Villa ante el Juzgado 11 Civil Municipal de Medellín, con radicado 2021-00497¹.

Así las cosas, el Juzgado debe advertir que, si bien las declaraciones presentadas como prueba del contrato de arrendamiento señalan, entre otros aspectos, i) la calidad de arrendataria de la demandada, ii) el bien objeto de arrendamiento, iii) la fecha de inicio del contrato, iv) el valor del canon para ese momento y v) su duración inicial, éstas no dan cuenta del valor actual del canon, del nombre del arrendador, ni de que el contrato se haya prorrogado en el tiempo. Por lo anterior, esta prueba no es idónea para demostrar sumariamente que ese contrato se encuentra vigente actualmente, lo que, atendiendo a las circunstancias antes indicadas y a la naturaleza de este proceso, resulta necesario.

Por esa razón, conforme con el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, se deberá aportar una nueva prueba testimonial siquiera sumaria que, de cuenta de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, así como de la información antes indicada, entre ellas, la vigencia del contrato. En su defecto, se deberá acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por la arrendataria, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal.

Es pertinente destacar que en este caso es especialmente relevante que en la prueba solicitada de cuenta de la vigencia del contrato, no solo por lo afirmado en la demanda respecto al posible abandono del inmueble y de la posesión que presuntamente se está ejerciendo sobre él, sino también, teniendo en cuenta que, de acuerdo con la sentencia T 482 de 2020 de la Corte Constitucional, debe valorarse como indicio en contra de la existencia del contrato de arrendamiento "*el hecho de que se demande la restitución del inmueble pasado un tiempo considerable después de la fecha en que se afirma la cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento (...)*" pues esto contradice "*(...) la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas. (...)*"²

¹ De acuerdo con el sistema de consulta de gestión judicial, bajo ese radicado los señores Charleston Sossa Galeano, Zaira Sossa Galeano y Jorge Alirio Sossa Gutiérrez formularon demanda de declaración de pertenencia contra el demandante y personas indeterminadas el 11 de mayo de 2021-

² Cfr. Corte Constitucional, sentencia T 482 de 2020

4. Por otro lado, se advierte que, si como prueba testimonial se va a aportar la declaración realizada por el señor Yaiselym Carmona Galeano, en su declaración deberá indicarse la forma y las razones por las que tiene conocimiento de la fecha en la que inició la ejecución del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que, según lo que se informa en el escrito aportado, para el 2000, el señor Yaiselym Carmona Galeano tenía aproximadamente 5 años lo que, en principio, permite inferir que éste no fue testigo directo de ese hecho.
5. La parte demandante afirmará si ha presentado otra demanda con base en los mismos hechos o si se han adelantado otros trámites extrajudiciales y judiciales para lograr la restitución del bien. De no ser así, explicará las razones por las que solo hasta este momento formula la pretensión de restitución.
6. Se informará al Juzgado la fecha en la que la parte demandante tuvo conocimiento de que el inmueble se encontraba abandonado y en mal estado y las medidas que ha adoptado en calidad de arrendador del bien. Al respecto, se recuerda que por regla general entre las obligaciones del arrendador se encuentra la de realizar las reparaciones necesarias al inmueble conforme con el artículo 1985 del Código Civil.
7. Teniendo en cuenta lo señalado en el hecho 5º y 6º de la demanda, se informará si el contrato de arrendamiento se celebró solo con la señora Mónica María Galeano Correa o si en este vínculo contractual también intervino el señor Jorge Alirio Sossa Gutiérrez, cónyuge de la demandada, Charleston Sossa Galeano y/o Zaira Sossa Galeano. También deberá señalar si la arrendataria vivía en el inmueble arrendado con alguna de estas personas, esto siempre que conozca esa información.
8. Atendiendo a lo afirmado en el hecho 6º, se informará el nombre de las otras personas que han intentado "*abrogarse la titularidad del inmueble*" y la forma en la que lo han hecho.
9. De acuerdo con lo señalado en el numeral 7º del acápite de hechos de la demanda, se explicará la forma en la que el demandante se enteró de las humedades y demás daños que presenta el inmueble, si, según se infiere, éste no ha logrado tener acceso al bien desde que lo entregó en arrendamiento.

10. Teniendo en cuenta que el demandante solicita la restitución provisional del inmueble, se señalará detalladamente las razones por las que presume que el inmueble arrendado se encuentra abandonado. Esto, especialmente, si se tiene en cuenta que en su demanda el señor Luis Carlos Carmona Villa **confiesa** que en su contra tres personas formularon una demanda de declaración de pertenencia, pretensión que, como se sabe, presupone la posesión del bien y, en consecuencia, su tenencia material.

Entonces, en los hechos de la demanda deben quedar claramente explicadas las razones por las que el demandante considera que el inmueble se encuentra abandonado y por las que no cree que este ocupado por alguno de los que afirman ser sus poseedores.

11. Atendiendo a lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 384 del Código General del Proceso, se señalarán los daños del inmueble de los que trata el numeral 7° del acápite de hechos de la demanda.

12. Se señalarán las razones por las que el demandante considera que la demandada se encuentra en el extranjero.

13. La parte demandante informará si en el contrato se estableció como lugar de notificación de la arrendataria un lugar distinto a la dirección del inmueble arrendado. De no ser así, de acuerdo con el numeral 2° del referido artículo 384, la notificación de la demandada se intentará, en principio, en la dirección del inmueble arrendado. Por ende, por ahora, se prescindirá de la solicitud de emplazamiento.

14. Se prescindirá de la segunda solicitud descrita en el acápite de "*Peticiones Especiales*" por tratarse de un deber del Juez y que, por ende, no requiere solicitud expresa.

15. La competencia por factor territorial se fijará conforme con el numeral 7° del artículo 28 del Código General del Proceso.

16. La cuantía del proceso se fijará atendiendo a lo señalado en el artículo 25 del Código General del Proceso y del numeral 6° del artículo 26 *ibídem*.

17. Atendiendo a lo explicado en el numeral 13° de esta providencia y al numeral 2° del referido artículo 384, de conformidad con el artículo 6° de la Ley 2213 del 2022, la parte demandante deberá acreditar al Despacho que al momento de presentación de la demanda envió simultáneamente, copia de

ella y de sus anexos, a la dirección del inmueble arrendado; anticipadamente, se advierte, que en atención a lo reglado en dicha norma, deberá también proceder de conformidad en lo atinente al escrito de subsanación del líbelo, allegando las respectivas pruebas de ello.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 8 agosto de 2022, en la
fecha, se notifica el auto precedente
por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Jz

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
Medellin - Antioquia

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: 5052c292b6b08b5aa28f944bcf84633685987a323bff765c685af8ebbb93ee5cf
Documento generado en 05/08/2022 03:20:52 PM

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