

**Constancia de Secretaría:** Manizales, uno (1) de febrero de 2024. A Despacho de la señora Juez, informando que la parte demandante allego escrito de subsanación dentro del término concedido para ello.

Sírvase proveer,



**ANDRÉS FELIPE DÍAZ JARAMILLO**  
Oficial Mayor

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, cinco (05) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).**

Se pronuncia el despacho sobre la demanda declarativa de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO –VIVIENDA URBANA–, formulada mediante apoderado judicial por el señor CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CARDONA identificado con C.C. No. 1.053.765.061, frente a ALFREDO MARTÍNEZ identificado con C.C. No. 75.074.597, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Pretende la parte actora se declare la terminación del contrato verbal o de arrendamiento celebrado entre la parte demandante, en calidad de arrendadora y el demandado, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 45 No. 5 – 110 Conjunto Paisajes del Cerro, Apartamento 11 -03 de Manizales, Caldas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Fueron indicados como linderos del inmueble los siguientes: “###Del punto 1 al punto 2 en dirección Occidente en 4.84 metros, lindero con muro común del edificio que lo separa del apartamento número 1104. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en dirección Sur-Occidente en 9.39 metros. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada dirección Sur - Oriente en 4.41 metros. Del punto 4 al punto 5 en dirección oriente en 4.07 metros. Del punto 5 al punto inicial de partida en dirección norte en 13.05 metros. NADIR: Con la parte superior de la placa que lo separa del nivel +19,36 en 49.90 M2. CENIT: Con la parte inferior de la placa que lo separa del nivel +24,20 en 49.90 M2. ###”.

Mediante providencia notificada por estado del 18 de enero de 2024, se inadmitió la acción promovida a través de profesional del derecho, se concedió a la parte el término de cinco (5) días para subsanar so pena de rechazo.

Se solicito a la parte demandante entre otras cosas, lo siguiente:

“1. Conforme el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P, la parte actora dentro del término concedido deberá allegar “prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”

*En el caso objeto de análisis fue aportada copia digital de una declaración extrajudicial rendida ante notario público por el señor CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CARDONA; sin embargo, se observa que esta no brinda claridad respecto a la relación contractual entre las partes, ya que no contiene información fundamental como la ubicación precisa del inmueble objeto de restitución, los extremos temporales del contrato y el monto del canon de arrendamiento acordado entre las partes.*

*Incluso, desconoce el apoderado que, al pretender constituir una prueba testimonial siquiera sumaria, la misma deberá ajustarse a la declaración de parte contemplada en el artículo 191 y s.s. del C.G.P.*

*2. En caso de no contar con prueba sumaria de la existencia del contrato, deberá ajustar las pretensiones de la demanda, solicitando que se declare la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre los señores CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CARDONA y ALFREDO MARTÍNEZ.*

*(...)”*

Tras verificar la subsanación y los documentos anexados, se llega a la conclusión de que las pretensiones de la demanda no han sido ajustadas de acuerdo con lo indicado en el auto inadmisorio; máxime cuando no se presentó una prueba sumaria que respalde la existencia del contrato, como se había sugerido previamente.

Considera el despacho que no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso, por cuanto las declaraciones extraproceso allegadas, como “prueba sumaria” no permiten acreditar la existencia del contrato, como pasa a demostrarse:

1. En la declaración extra-proceso rendida por FRANCEDY CARDONA GONZÁLEZ, el declarante aduce que le consta la existencia de un contrato de arrendamiento entre CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CARDONA y ALFREDO MARTÍNEZ sobre el inmueble ubicado en la calle 45 No. 5 – 110 Conjunto Paisajes del Cerro, Apartamento 1103 Torre B de Manizales, Caldas; aduce que le consta que se inició en febrero de 2023, con vigencia de un año, con una destinación de vivienda familiar, pactándose un canon de \$900.000 pagaderos los primeros 5 días de cada periodo; además manifestó que conoce que el arrendatario solo realizó el pago de un canon, estando en mora respecto de los demás.
2. También se allegó la declaración de la señora GLORIA LUCERO BERNAL AGUIRRE, en la que da fe que conoce la existencia del contrato de arrendamiento entre CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CARDONA (*arrendador*) y ALFREDO MARTÍNEZ (*arrendatario*) sobre el inmueble ubicado en la calle 45 No. 5 – 110 Conjunto Paisajes del Cerro, Apartamento 1103 Torre B de Manizales, Caldas, y que se pactó un canon mensual de \$900.000. Hace una descripción del inmueble y menciona sus linderos y dimensiones: empero nada dice sobre los límites temporales en que aquel fue celebrado.

Las mencionadas declaraciones, si bien se refieren a las partes del contrato, el predio sobre el cual recae, el canon pactado y su forma de pago, no establecen de forma precisa si los declarantes fueron testigos directos de la celebración del mismo, o cuál fue el medio por el cual adquirieron la información sobre la que dan fe en los documentos notariales.

Así las cosas, al no haberse aportado prueba sumaria del contrato de arrendamiento, ni haberse adecuado las pretensiones, dirigiendo las mismas a que se declarara la existencia del vínculo contractual entre demandante y demandado, no puede decirse que se haya subsanado en debida forma la demanda en la forma ordenado en el auto del 17 de enero de 2024, debiendo proceder a su rechazo.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales,

**RESUELVE**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO –VIVIENDA URBANA–, formulada mediante apoderado judicial por el señor CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ CARDONA identificado con C.C. No. 1.053.765.061, frente a ALFREDO MARTÍNEZ identificado con C.C. No. 75.074.597.

**SEGUNDO: REALIZAR** las anotaciones correspondientes en los libros radicadores y en el sistema magnético de información que se lleva en este Despacho.

**NOTIFÍQUESE**

**MANUELA AGUDELO AGUIRRE  
JUEZ**

Firmado Por:  
Manuela Agudelo Aguirre  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 004  
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: **1eff839f0f59df23d68e10f885213bdf4082e2c27f78b8eab709a09780ed94f**

Documento generado en 05/02/2024 07:34:38 AM

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