

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasó a Despacho de la Señora Juez la presente demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, la que correspondió por reparto para decidir sobre su admisión.

Sírvase proveer.

Manizales, 08 de mayo del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Auto Interlocutorio Nro. 0950

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: JAIBER PATIÑO HENAO
Demandadas: JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA
Radicado: 17001-40-03-005-2023-00250-00

Visto el informe secretarial que antecede dentro del presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, promovido por el señor **JAIBER PATIÑO HENAO**, actuando a través de apoderado judicial, en contra del señor **JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA** con fundamento en el artículo 90 del C.G.P, se **INADMITE** la presente demanda, para que en el término de cinco (05) días contados a partir de la notificación del presente auto, se corrijan los siguientes defectos formales que advierte el Juzgado, so pena de ser rechazada:

1. Si bien en el escrito de demanda se indica que el día 10 de septiembre de 2018, la señora Luz Dary Villamor Sánchez celebró un contrato de arrendamiento con el señor Jorge Luis Riveros Mosquera sobre el local N° 1, donde funciona el establecimiento de comercio Gorilla Store, ubicado en la dirección Carrera 23 N° 17-53, Barrio El Centro, Manizales, no se observa que se haya aportado prueba alguna de la existencia de dicho contrato de arrendamiento.

En ese sentido, no se cumple con lo estatuido en el artículo 384, numeral 1 del Código General del Proceso.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el artículo 384 del CGP regulador del proceso especial de restitución de inmueble arrendado señala "Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

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

Al tenor de la referida normativa resulta palmario que, junto con la demanda de restitución de inmueble arrendado, debe allegarse prueba del contrato de arrendamiento a través de los tres medios probatorios conducentes allí establecidos a saber (i) contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario; (ii) confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal; o (iii) prueba testimonial siquiera sumaria.

Así, el demandante, en los casos en los que no ostente el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, cualquiera que sea el motivo, por ejemplo, cuando el contrato se dio de manera verbal, como aquí se aduce, deberá acudir al interrogatorio de parte extraprocesal citando a su presunto arrendatario o aportar prueba testimonial siquiera sumaria encaminada a acreditar dicha relación contractual, como lo puede ser testimonio de parte de los vecinos del bien o de un tercero que pueda tener conocimiento sobre el contrato de arrendamiento.

2. Por otro lado, se observa que en el hecho cuarto de la demanda se indica que el señor Duque Salazar transfirió el establecimiento de comercio al señor Jaiber, pero no se indica bajo qué figura jurídica o a título de qué se realizó dicha transferencia. Esta situación deberá aclararse y aportarse las correspondientes pruebas de dicha transferencia.
3. Aclarará quienes fueron las partes que suscribieron el contrato de arrendamiento objeto de ejecución, toda vez que en la comunicación de marzo y de diciembre enviada al demandado, se indicó que el arrendatario era el señor JORGE WILMAR DUQUE SALAZAR.

En ese sentido, de acuerdo con el artículo 61 del C.G del P., deberá dirigir la demanda contra todas las personas que hicieron parte del contrato de arrendamiento objeto de la litis.

4. Además, después de analizar el escrito de demanda, es necesario que se aclare el hecho sexto, ya que no está claro.
5. También será necesario que se indiquen los linderos específicos del inmueble a restituir o se aporte el documento donde se encuentren descritos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del Código General del Proceso.
6. Por favor, indique la fecha exacta en la que se inició el contrato objeto de la presente restitución, el término acordado y cuántas prórrogas se han realizado al contrato, indicando las fechas que comprende cada una de ellas.
7. Asimismo, manifieste el valor del canon de arrendamiento pactado en el contrato original y el valor correspondiente a cada prórroga realizada.
8. Es necesario integrar correctamente a todas las partes demandadas y demandantes en el presente trámite, ya que no hay claridad sobre la legitimación en la causa por pasiva dentro del presente proceso y quién realmente celebró el contrato de arrendamiento objeto del presente proceso. Además, es importante que se aporte, aunque sea una prueba sumaria de la existencia del mismo.
9. Aclare actualmente quien tiene la calidad de arrendador y en caso tal de que se haya realizado cesión al contrato de arrendamiento de local comercial aporte prueba documental de la cesión del contrato de arrendamiento realizado.
10. Deberá arrimarse con destino al presente proceso Certificado de Tradición actualizado del bien inmueble objeto de litigio, con una vigencia no inferior a un mes.
11. De otro lado, deberá dar cumplimiento a lo regulado en el numeral 2 del artículo 82 del Código General del Proceso, indicando el número de identificación de los demandados.
12. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 212¹ del Código General del Proceso, enuncie concretamente los hechos objeto de

¹ **ARTÍCULO 212:** "Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos

la prueba para cada testigo que pretenda citar, es decir, deberá sujetarse a lo ordenado en el mencionado artículo para la solicitud de la prueba testimonial, teniendo en cuenta además lo señalado en el inciso 2 del artículo 392 ibídem.

- 13.** Teniendo en cuenta los certificados expedidos por la cámara de comercio se observa que los aportados son los correspondientes a personas naturales comerciantes, más no el correspondiente al registro del establecimiento de comercio, por tanto, deberá aportar el certificado expedido por cámara de comercio del establecimiento y en los cuales se evidencien los actos anunciado en la demanda, tales como las ventas , en aras de verificar por qué quien presenta la demanda, no es la persona que celebró el contrato de arrendamiento inicialmente.
- 14.** Por último, deberá allegar copias de los documentos de corrección solicitados, así como también integrar en un solo escrito las subsanaciones realizadas.

Con las facultades que le fueron otorgadas, se le reconoce personería al abogado **LUIS CARLOS USMA BONILLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 94.192.931 y tarjeta profesional No. 312.971 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de la parte demandante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES,**

I. RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR el presente proceso **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO,** por lo dicho en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (5) días para subsanarla, so pena de ser rechazada de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ**

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 062 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 09 de mayo del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
Secretaria

objeto de la prueba. El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso."