

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasó a despacho de la señora juez el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, con subsanación de la demanda, presentada entro de los términos.

Sírvase proveer.

Manizales, 23 de mayo de 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Auto Interlocutorio No. 1129

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: JAIBER PATIÑO HENAO
Demandada: JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA
Radicado: 170014003005-2023-00250-00

Visto el informe secretarial que antecede, el Despacho procede a estudiar la subsanación presentada por la parte demandante, en la cual se encuentran los siguientes hallazgos:

En el auto que inadmitió la demanda, se requirió al interesado, entre otras cosas, que presentara prueba de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el local comercial que se pretende restituir, de acuerdo con el artículo 384 del Código General del Proceso.

En respuesta a esto, la parte ha aportado prueba documental del contrato suscrito entre la señora **LUZ DARY VILLAMOR RIVEROS** y el señor **JORGE LUIS MOSQUERA RIVEROS**, con un período contractual comprendido entre el 10 de septiembre de 2018 y el 10 de septiembre de 2020. Sin embargo, es importante destacar que, al revisar el contrato de arrendamiento en su totalidad, se observan varias irregularidades. La más

significativa es que la dirección consignada en el contrato no coincide con la que se menciona en el escrito de demanda ni con la que se establece en el certificado de tradición adjunto. Además, no se especifica el local comercial correspondiente, lo que implica que no se cuenta con evidencia de la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial objeto del presente proceso de restitución.

Asimismo, es relevante destacar que el documento de identidad que aparece en el encabezado del contrato no corresponde al número de documento de identificación del señor **JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA**, sino que se corresponde con el de la señora **LUISA FERNANDA DÍAZ MUÑOZ**, quien figura como deudora solidaria en el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, esta juzgadora no solo observa las inconsistencias mencionadas dentro del contrato de arrendamiento aportado, sino que también es importante tener en cuenta que, mediante el auto Nro. 0950 del 08 de mayo de 2023, mediante el cual se inadmitió el presente proceso, se requirió al demandante que, en caso de que se hubiera realizado alguna cesión sobre el contrato de arrendamiento, aportara prueba de dicha situación. En el caso concreto, no se ha presentado ninguna prueba al respecto, pues ni siquiera se mencionaron las fechas en las cuales se habrían realizado dichas cesiones.

En consecuencia, no se cuenta con prueba de la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial celebrado entre el señor **JAIBER PATIÑO HENAO** y el señor **JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA**, el cual es necesario para iniciar el presente proceso. Se debe tener en cuenta que el artículo 384 del Código General del Proceso, que regula el proceso especial de restitución de inmueble arrendado, establece lo siguiente: "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 hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.**"*

De acuerdo con la normativa antes mencionada, resulta evidente que, junto con la demanda de restitución de inmueble arrendado, se debe presentar prueba del contrato de arrendamiento utilizando los tres medios probatorios establecidos: (i) contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, (ii) confesión del arrendatario realizada en interrogatorio de parte extraprocésal, o (iii) prueba testimonial al menos sumaria.

En este sentido, es crucial aportar la correspondiente cesión del contrato, ya que con ella se demuestra la existencia del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado, el cual ahora estaría en manos del demandante y no de la señora **LUZ DARY VILLAMOR RIVEROS**. En caso de no contar con prueba de la cesión mencionada, sería ella y/o el propietario del inmueble quienes tendrían legitimidad para solicitar la restitución del local comercial. Además, es importante tener en cuenta que el contrato presentado con la demanda actual finalizó el 10 de septiembre de 2020, y sin la prueba de la existencia de la cesión realizada al contrato inicialmente celebrado, no se cuenta con ninguna evidencia de por qué el demandado está ocupando el local comercial sujeto a restitución.

Es relevante destacar que la demanda de restitución de inmueble arrendado debe ser presentada por quien ostente la calidad de arrendador, lo cual no se ha determinado en este proceso, ya que no hay prueba de que el señor **JAIBER PATIÑO HENAO**, en calidad de arrendador, haya celebrado un contrato de arrendamiento con el señor **JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA**, en calidad de arrendatario. Simplemente, el demandante afirma que se realizó verbalmente una cesión al contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **LUZ DARY VILLAMOR RIVEROS** y el señor **JORGE LUIS MOSQUERA RIVEROS**, pero no se aporta prueba de dicha situación.

Así las cosas y considerando que el demandante no ostenta contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, porque lo realizó 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.

Además de lo anterior, se observa que el local comercial objeto de restitución no fue plenamente identificado, ya que no se proporcionaron correctamente sus linderos, su nomenclatura ni su identificación precisa, tal como se solicitó en el numeral 5 del auto de inadmisión. Es decir, la parte interesada no cumplió adecuadamente con este requerimiento.

En consecuencia, este despacho advierte que la demanda no fue subsanada de acuerdo con lo requerido en el auto de inadmisión, ya que no se aportó ni siquiera prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **JAIBER PATIÑO HENAO** y el señor **JORGE LUIS RIVEROS MOSQUERA**.

Por tanto, estamos frente a un caso de indebida subsanación de la demanda, que conlleva al rechazo de la misma, lo que implica la terminación de la actuación procesal iniciada y, en consecuencia, cesan todos los efectos que inicialmente generó la demanda.

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

I. RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ejecutoriado este auto, **ARCHIVAR** del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A blue rectangular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'A.H.' with a stylized flourish. In the bottom left corner of the stamp, there is a small logo and the text 'Manizales 2023'.

**ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ**

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 072 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 24 de mayo de 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
Secretaria