

## REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE.

Ibagué, 10 JUL 2020

Rest.Inmb. RAD. 2020-00184-00

Previo a la admisión de la demanda, y de las pretensiones de la misma, el Despacho considera lo siguiente:

1.- En los hechos de la demanda narra el demandante, que en su calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la Calle 74 No. 34-33 Mz 61 Casa lote 861 Barrio las Delicias de esta ciudad, y que desde el año 2017 junto a su esposa AMALI GONZALEZ ROJAS (Q.E.P.D) celebraron de manera verbal contrato de arrendamiento y sin termino alguno con el señor MICHEL RAMIRES, quien se comprometió a pagar dentro de los cinco días de cada mes el canon de arrendamiento en la suma de \$240.000.00, junto a los servicios públicos del mismo, sin embargo dejo de cancelar los mismos en el mes de septiembre de 2018; después del fallecimiento de la señora GONZALEZ ROJAS (diciembre 2018) se encontraba en mora en los meses de septiembre de 2018 a enero de 2019 en la suma de \$240.000.00 y del mes desde junio de 2019 a la fecha en la suma de \$200.000, en razón a la rebaja del canon que le fue realizada para poder ponerse al día, de igual manera en la suma de \$745.500 por el servicio de agua potable y alcantarillado, y \$631.661 por el servicio de Electricidad.

2-De lo anterior, se tiene entonces que el contrato de arrendamiento fue celebrado de manera verbal y no existe prueba alguna de este, a pesar de que el demandante aporte declaraciones extra juicio de terceros ( Fl.8 y 9 C.1), sin embargo el artículo 384 es claro en afirmar que *“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”*, requisito que no es satisfecho con los anexos de la demanda, puesto que no se aporta prueba donde el señor MICHEL RAMIRES confesó que efectivamente se suscribió contrato de arrendamiento con el aquí demandante, además de que tampoco se piden pruebas para declarar esto. Por lo tanto, la demanda no cumple con el precepto del artículo señalado arriba, además el del numeral 3 del art.84 del C.G del P.

3.- En base en lo anterior y toda vez que el demandante no acredita la existencia del contrato, este debe solicitar antes de la terminación del contrato de arrendamiento, la declaración del mismo, lo cual no realiza, pues tan solo se limita a solicitar la terminación del contrato verbal de arrendamiento, por lo tanto es necesario que el libelista aclare sus pedimentos solicitando primero la declaración del contrato celebrado entre RUGE PATRICIO y MICHEL RAMIRES, esto en razón al numeral 4 del art. 82 del C.G del P.

4.- Por ultimo remitiéndose a la ley 820 del 2003 específicamente el artículo 22 numeral 1, donde se estipula como causal de terminación unilateral *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y ajustes dentro del término estipulado en el contrato Y la no cancelación de servicios públicos, que causen la desconexión o pérdida del servicio,* se encuentra encuadrado las causales de la declaración y terminación del contrato de arrendamiento y por ende la restitución del bien inmueble, sin embargo previo a solicitar la terminación unilateral del contrato por las causales señaladas arriba, el numeral 8 del citado artículo dispone que *el arrendador podrá por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento ,* y el deber de cumplir además con los requisitos del artículo 23 de la misma ley. Sin embargo el demandante tampoco aporta prueba sumaria del cumplimiento de dicho precepto legal, por lo que se requiere para que manifieste las razones, o de cumplimiento a lo mismo.

Así las cosas, inadmítase la demanda para que la parte actora, dentro de los cinco (5) días contados a partir de la notificación de este proveído, subsane los defectos que adolece el libelo demandatorio, so pena de rechazo, de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso.

Autorizar al demandante para que actúe en causa propia en razón a la cuantía del asunto.

### NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

El Juez,

  
**ORLANDO ROZA DUARTE.**

Fijación por estado  
Número 64, de hoy

13 JUL 2020