

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno

Radicado 05001310301920210040000

El Despacho por auto del **27 de octubre del año en curso**¹ inadmitió la demanda verbal de restitución de inmueble promovida por la parte actora. En efecto, y en orden al contenido del artículo 90 del CGP, la parte actora contaba con el término de cinco días para subsanar los requisitos exigidos en dicho proveído.

Dentro de los múltiples defectos a subsanar el Despacho resaltó en los numerales 2, 3, 8 y 10 la necesidad de aportar la correspondiente prueba documental que acreditara la existencia del contrato de arrendamiento, para así, de una parte, deducir la correspondiente legitimación en la causa por activa que le asiste al extremo procesal activó; y a su vez, entender por superado el anexo necesario exigido por el artículo 384.1 del Código General del Proceso, concerniente a que “... 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 extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria...”.

1. Es de anotar que, una vez confrontada la subsanación aportada (Cfr. Archivos 03-04) no se constata la superación de la prueba del contrato de arrendamiento, y más concretamente la evidencia que acredite una cesión al contrato de arrendamiento realizada por parte de **Blanca Cecilia Burgos de Saldarriaga** a la demandante **Daniela Saldarriaga Ramírez**. De conformidad con el artículo 384 del CGP debía allegarse prueba clara de la relación contractual que ata a la parte demandante con la parte demanda y ello no se constata en el presente evento.

No resulta excusable que se anote que *“...el señor LUIS ALFONSO RESTREPO desde el 2019 conocía de la situación de salud de la señora BLANCA CECILIA BURGOS DE SALDARRIAGA así como a su vez estaba al tanto de su fallecimiento, por lo que tras el fallecimiento de la misma, reconoció a DANIELA SALDARRIAGA como arrendataria y procedió a tratar a entenderse para todos los asuntos relacionados con el local comercial con el señor LUIS FELIPE SALDARRIAGA BURGOS como apoderado de la nueva arrendadora, es decir, DANIELA SALDARRIAGA...”* (Cfr. Fl.12 Archivo 03). Es necesario que se acredite la relación de tenencia entre las partes desde la misma presentación de la demanda, y ello no acontece en esta etapa liminar, ni se supera con la subsanación presentada.

Se itera la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 384 del CGP. La parte tenía a su alcance distintos elementos de confirmación para cumplir con la carga de acreditar la relación sustancial de tenencia, tales como *“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”* por lo que no puede entenderse este tópico por superado.

Se insiste, de acuerdo con la naturaleza del procedimiento que se adelanta, es necesario que desde el inicio del proceso se encuentre superado este aspecto, en aras de evitar irregularidades que afecten el desarrollo del proceso y la misma posibilidad de emitir sentencia de fondo. De tal forma, no es de recibo que ello pueda superarse en el mismo transcurso del proceso,

¹ Notificado por estados electrónicos del **28 de octubre de 2021**

puesto que el numeral 1° del artículo 384 del CGP establece con claridad que la prueba del contrato es un presupuesto necesario de la demanda de restitución de tenencia.

Lo anterior, máxime si se tiene en cuenta que la misma parte actora expone un escenario de mora en el pago de cánones de arrendamiento después de la presunta cesión del contrato, pero no logra acreditar la existencia de dicha cesión, ni la correspondiente notificación al demandado, como para entender que efectivamente al extremo procesal pasivo le es oponible cumplir las prestaciones del contrato en favor de la aquí demandante.

2. Es del caso señalar que lo argumentado en el hecho 10 del escrito de subsanación, referente a que “*no le fue posible realizar acuerdo escrito de cesión del contrato de arrendamiento, así como hacer la notificación de dicha situación al arrendatario por escrito. Los herederos de la señora BLANCA CECILIA BURGOS DE SALDARRIAGA, esto es LUIS FELIPE SALDARRIAGA BURGOS y mi persona, sus únicos sus herederos reconocen de manera, clara y expresa la cesión tacita del Contrato de arrendamiento a la señora DANIELA SALDARRIAGA RAMIREZ*”, no suple lo previsto en el artículo citado sobre la prueba que debe aportarse a este tipo de procedimientos, el cual es puntual en los elementos a tenerse en cuenta para la acreditación de la relación sustancial entre las partes que conformarán los extremos procesales y para este caso no fueron allegados.

Tampoco resulta admisible el hecho de que se afirme que el demandado fue notificado de manera verbal (Cfr. Fl4 Archivo 03) o que le fue remitido un escrito notificando una presunta cesión del contrato surtida ante sus medios electrónicos (Cfr. Fls. 5 y ss. Archivo 04). Nuevamente, se pone de presente que el artículo 384.1 del Código General del Proceso es conteste en hacer ver que es necesario aportar “*...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...*”, y ninguna de estas hipótesis normativas es cumplida por la parte demandante para enrostrar una relación sustancial que lo une a quien demanda.

Es imperativo destacar que desde el escrito de subsanación se procura significar que se está cumpliendo con la notificación de una supuesta cesión del contrato sobre la parte demandada para el día 5 de noviembre del año en curso (Cfr. Fl.4 y ss. Archivo 04), y ello, en contracara con lo anotado en principio con la presentación de la demanda genera confusión. Véase que la parte actora en el hecho séptimo del escrito inicial acotó que la cesión del contrato se había surtido para el **mes de noviembre de 2019**, por lo que, bajo estos contornos, no resulta clara la consolidación de la notificación de una hipotética cesión con el lleno de requisitos legales. Tal aspecto resultaba trascendental en su subsanación con claridad, puesto que la parte demandante enrostra un incumplimiento contractual por mora en el pago de unos cánones de arrendamiento, y conforme se intenta hacer ver con la subsanación, la demanda ofrece dificultades en punto de establecer a quién debe pagar el demandado dichos conceptos adeudos si se efectuó una cesión para el 2019 o para el mes de noviembre del presente año, por lo que la demanda no resulta clara por la confusión y ambigüedad que genera la misma subsanación y su ampliación.

Es más, el hecho de que la parte actora enrostre, por un lado, que los herederos de la señora **Blanca Cecilia Burgos de Saldarriaga** reconocen la presunta *aceptación tácita del contrato*, y más adelante indique que se presentó una *cesión* notificada de manera verbal ante el demandado, y que además también se le remitió notificación electrónica a este luego de inadmitida

la demanda, no permite entrever con claridad un escenario nítido. Nuevamente se resalta que lo efectuado por la parte en la subsanación no tiene como consecuencia albergar una claridad para con lo presentado en la demanda. En la forma en que la parte intenta sortear este punto de inadmisión imposibilita comprender con nitidez la modalidad en la que supuestamente se surtió la cesión del contrato de arrendamiento, de haber ello ocurrido, así como los componentes subjetivos que han de participar en este proceso. Nótese que esto fue un punto a corregir en la inadmisión. Es necesario que se presente una demanda con plena claridad de lo acontecido entre las partes, con las personas llamadas a comparecer por activa y por pasiva y con el lleno de requisitos de la norma procesal que rige este tipo de trámites.

En ese contexto, el reparo inadmisorio no puede entenderse por subsanado. Incluso, debe anotarse que en la notificación que se adosa como complemento a la subsanación (Cfr. Fl. 7 y ss. Archivo 04) no se advierte que al demandado se le hubiese adjuntado la documentación que se exige desde las normas sustanciales para estimar que la notificación de la cesión se surtió en debida forma. En todo caso, vale la pena resaltar que la consolidación de la notificación de la cesión debe realizarse antes de presentar la correspondiente demanda y no en el transcurso del proceso. Previo a acudir a la jurisdicción es imprescindible reunir todos los elementos que serán exigidos desde la admisión del escrito genitor, y no resulta la subsanación el momento procesal oportuno para la configuración de ello.

Destáquese que en la forma en la que la parte demandante realiza la notificación sobre la parte pasiva de la presunta cesión del contrato, no satisface las pautas sustanciales que rigen este acto. Téngase presente que la H. Corte Suprema de Justicia ha sido axiomática al explicar que “...para que la cesión produzca efectos contra éste y contra terceros (el deudor también lo es), se necesita que se notifique por el cesionario al deudor, o sea aceptada por éste (...) Esta notificación debe hacerse, artículo 1961, exhibiendo el título, el cual debe llevar una nota del traspaso hecho del derecho, en la cual se designe el cesionario, nota que será firmada por el cedente (...) De esto resulta que por la tradición o entrega del título que encarna el derecho enajenado, el cesionario lo tiene en su poder, y por la nota que lleva se comprueba la cesión verificada, de lo cual queda impuesto el deudor, con la notificación o noticia que el cesionario le hace o le da (...)”²

Cabe agregar que, si eventualmente no se presentó la cesión de la relación contractual, ello no impide que la parte actora cumpla con la exigencia prevista en el artículo 384.1 del CGP, en aras de evidenciar que realmente existe entre las partes una relación sustancial que liga a los extremos procesales; y que por lo tanto la habilita para pretender la restitución del inmueble. Ello, con la debida explicación desde la fundamentación fáctica.

3. Ante este contexto es necesario que la parte actora acuda a la jurisdicción prevalida de la correspondiente prueba que acredite la existencia de la relación sustancial entre las partes (384 del CGP). No siendo posible que ello sea susceptible de superación a través de la práctica de medios probatorios en el mismo decurso del proceso, por cuanto su aducción al proceso tiene la connotación de ser un anexo necesario de la demanda. Y no solo eso, sino que se presente la demanda en su conjunto de una manera clara y coherente, sin lugar a confusiones o indeterminaciones.

² Cfr. Sentencia SC14658 de 2015, la cual incluye la cita de la sentencia SC 31 ago. 1920, GJ t. XXVIII, pág. 165

4. Conclusión. Así las cosas, el Despacho rechazará la presente demanda verbal de restitución en consideración a que la demanda no supera las exigencias ilustradas en el juicio de admisibilidad realizado. Bajo este panorama, y de conformidad con el contenido del artículo 90 del CGP, se rechazará la presente demanda.

2. DECISIÓN:

En orden a lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín, **Resuelve:**

Primero: Rechazar la presente demanda verbal, de acuerdo con el contenido del artículo 90 del CGP, y en orden a las razones expuestas en la parte motiva previa.

Segundo: Una vez ejecutoriado el presente auto se ordena el archivo del expediente, de conformidad con el artículo 122 del C G P. Por Secretaría realícense las anotaciones correspondientes en el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI.

**NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

6

Firmado Por:

**Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **169c578a3e237750ae220cac0084c865a90396aa01517d36fc3419d86fff4266**
Documento generado en 19/11/2021 12:01:26 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>