

Constancia: Le informo Señora Juez que, una vez revisada la base de datos del Consejo Superior de la Judicatura sobre antecedentes disciplinarios, no aparecen registradas sanciones en contra de la apoderada judicial demandante Dra. Silvia Raquel Quijano Velasco. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 31 de octubre de 2023

L.S.N.

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de noviembre de dos mil veintitrés

Proceso	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante	Sulma Irene Vélez Ríos
Demandado	Herederos de Jesús Alfonso Ramírez
Radicado	05001 40 03 028 2023 01619 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por SULMA IRENE VÉLEZ RÍOS, la presente demanda VERBAL SUMARIA de Restitución de Inmueble Arrendado, en contra de los HEREDEROS de JESÚS ALFONSO RAMÍREZ PÉREZ y de MARGARITA BAENA DE RAMÍREZ, de conformidad con lo estipulado en el Art. 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la misma para que en el término de cinco (5) días la parte demandante cumpla con los siguientes requisitos so pena de rechazo:

1. El art. 384 Núm. 1 del C.G.P. exige que se allegue prueba documental IDÓNEA del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en el interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Por lo tanto, complementará los hechos de la demanda haciendo alusión a dicha prueba documental o la forma en que se pretende demostrar en este caso el contrato de arrendamiento.

Se advierte que la prueba debe especificar los elementos esenciales de un contrato de arrendamiento (contratantes, objeto y precio), y las demás términos o condiciones aludidos en el libelo demandatorio.

Igualmente se debe puntualizar el plazo o termino de duración del contrato, la destinación del inmueble y forma de pago (Art. 3 Ley 820 de 2003)

2. Aclarará el hecho 9 manifestando si entre el señor LUIS BERNARDO GIRALDO y la señora MARGARITA BAENA se celebró un nuevo contrato de arrendamiento (ver audiencia dentro del radicado 05001400302720140098200).

3. Complementará la narración fáctica suministrando las explicaciones respecto al “*contrato de administración*” referido dentro del proceso de restitución con radicado 05001400302720140098200 (Audio 2 – min 6:08)
4. Corregirá el hecho tercero, ya que parece que en la Escritura Pública No. 656 del 8 de octubre de 2015 existe un error en cuanto al “*área total de dominio privado o exclusivo*”, ya que en ese sentido se indica 125,18 m², pero la escritura pública mediante la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal se totaliza en 136,18 m².
5. En cuanto a los CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, complementará la narración fáctica, así:
 - a. Hecho 9: Explicando la señora MARGARITA BAENA y sus hijos a quién le continuaron pagando la renta y de qué forma, luego del fallecimiento del arrendador LUIS BERNARDO GIRALDO (27 de mayo de 2010).
 - b. Hecho 14: Manifestando por qué razón la señora MARGARITA BAENA DE RAMÍREZ empezó a pagar desde el 2014 los cánones de arrendamiento a través del Banco Agrario.
 - c. Hechos 14 y 17: Quién ha reclamado los cánones de arrendamiento ante el BANCO AGRARIO desde que comenzaron a ser pagados allí desde el 2014. En el caso de las constancias de depósito de arrendamientos anexadas (que datan de diciembre de 2016 en adelante) indicará si ya fueron reclamados los dineros.
 - d. Hecho 19: Informará por qué no se registran pagos por concepto de cánones de arrendamiento para los años de 2019 y 2020
6. Frente a las CESIONES del contrato de arrendamiento, complementará los hechos así:
 - a. Hecho 22: Allegará la prueba de la cesión del contrato de arrendamiento y de su notificación a la arrendataria MARGARITA BAENA, allí aludidas.
 - b. Hecho 26: Allega la prueba de notificación a la arrendataria MARGARITA BAENA de la cesión del contrato de arrendamiento suscrito el 29 de septiembre de 2019.
 - c. Allegarla la prueba de entrega a los HEREDEROS DE JESÚS ALFONSO RAMÍREZ PÉREZ y de MARGARITA BAENA DE RAMÍREZ de la notificación de cesión de contrato de arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 2020 – a la cual se adjuntó otro libelo de cesión suscrito ese mismo día.
 - d. Explicará por qué razón realizaron dos cesiones de contrato de arrendamiento: una el 29 de septiembre de 2019 y otra el 28 de diciembre de 2020.

7. Se entiende el hecho trigésimo segundo y siguientes, que la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento es la contenida en el artículo 22 numeral 7 de la Ley 820 de 2003. Por lo tanto, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 23 de la misma norma:
 - a. Acreditar que el “desahucio” se realizó con una antelación no menor de tres (3) meses al vencimiento de la prórroga
 - b. El pago de la indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.
 - c. Acreditará que el aviso de fecha 22 de junio de 2022 para la terminación del contrato de arrendamiento efectivamente corresponde a la guía de correo de Servientrega No. 9151549995, toda vez que el mismo no está cotejado ni sellado por la empresa de servicio postal.
8. Conforme al Art. 245 del C. G del P., afirmará si las versiones originales de los documentos escaneados, y que fueron allegados con la demanda, están bajo su custodia o dónde se encuentran los mismos.
9. Revisará la relación de depósitos de arrendamiento contenida en el numeral 16 del acápite de pruebas documentales, ya que no corresponde a los comprobantes efectivamente anexados.
10. Allegará la copia completa y fidedigna de la Escritura Pública No. 6275 del 4 de diciembre de 2013 Notaria Dieciocho de Medellín que fue registrada, toda vez que lo aportado es una minuta.
11. Allegará un nuevo folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1196433, ya que el arrimado con el escrito demandatorio es de vieja data.
12. Contrario a lo indicado en el acápite de pruebas documentales, no fueron anexados los registros civiles de defunción de BERTHA LUZ GIRALDO MONTOYA y LUIS BERNARDO GIRALDO PÉREZ.
13. Respecto a la prueba testimonial, expresará concretamente qué pretende probar con cada testigo (Art. 212 del C.G.P.).
14. Aportará la prueba de la calidad de herederos de los señores ROSARIO ELISA, JESÚS ALFONSO y SANDRA ELENA RAMIREZ BAENA (arts. 84-2 y 85 del C.G.P.)

Tendrá en cuenta que el artículo 85 del C.G.P. indica cómo se debe proceder cuando no es posible acreditar la calidad en que se invoca al demandado.

15. Explicará en razón de qué eleva la solicitud de restitución provisional, esto es, si tiene conocimiento de que el inmueble objeto del proceso se *“encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo”*.
16. La inspección judicial procede *“para la verificación o el esclarecimiento de hechos materia del proceso”*, y acá se pretende la restitución del inmueble arrendado con base en la decisión unilateral del arrendador. Por lo tanto, no se observa la pertinencia de dicha prueba: *“establecer el estado de conservación del inmueble, demostrar la existencia de mejoras y el costo de las reparaciones a que haya lugar”*, si precisamente las pretensiones no se encaminan en esa dirección.
17. Acreditará el envío de la demanda y sus anexos a los demandados, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, y arrimará la respectiva prueba de entrega a fin de una eventual aplicación del inciso final de dicha norma. De la misma manera deberá proceder con el memorial mediante el cual se subsane requisitos y sus anexos.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
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: **8aa664169fbe60c16383bf91fd2bbd167f0e5022257fbccf19cc9f299e5aefd4**

Documento generado en 07/11/2023 07:36:10 AM

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