

## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince de julio de dos mil veintiuno

Proceso	Restitución Inmueble Arrendado
Demandante	Mauricio Gutiérrez Arredondo
Demandado	Bienvenida Marín García y otros
Radicado	05001 40 03 028 2021 00736 00
Providencia	Rechaza demanda

El señor MAURICIO GUTIÉRREZ ARREDONDO, a través de apoderado judicial, presenta demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en contra de BIENVENIDA MARÍN GARCÍA, GLORIA INÉS MARÍN DE RUIZ y MANUEL JOSÉ RUIZ RESTREPO.

El Despacho por auto del 24 de junio del año que transcurre INADMITE la demanda, por adolecer de los defectos señalados en el mismo, para que la parte actora procediera a subsanarlos. La parte demandante presentó memorial mediante el cual intentó corregir dichas anomalías, más no los subsanó debidamente, por las razones que seguidamente se indicarán:

- **Requisito No. 1**

Pedía que se precisara la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento, ya que se endilgaba una mora y al mismo tiempo se hacía alusión a una especie de desahucio.

Al subsanar requisitos el apoderado accionante precisa que la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento es la contemplada el literal b, numeral 8, artículo 22 de la Ley 820 de 2003: *“Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.”*

Ahora, cuando se invoca dicha causal especial de restitución, el arrendador además del preaviso con tres meses de antelación, debe remitir una constancia de que suscribió o constituyó una caución en dinero, bancaria o de compañía de seguros, a favor del arrendatario, por el equivalente a seis cánones del arrendamiento vigente, por medio de la cual garantiza el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la restitución.

Igualmente, se debe adjuntar la copia del contrato para realizar la nueva construcción o adelantar reparaciones que requieran la desocupación del inmueble.

En el presente caso, no se arrimaron tales anexos necesarios. En la demanda no se hace ninguna mención de la caución ni se explica al menos cuáles son esas *“remodelaciones y mejoras”* que llevaron a la parte actora a solicitar la terminación del contrato.

Téngase en cuenta que si vence el termino del traslado de la demanda y no existe oposición, “*el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”, tal como dispone el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., claro está, siempre y cuando se hallen probados los supuestos de la causal invocada}.

Por otra parte, es del caso señalar que la parte actora no precisó el valor actual de los cánones de arrendamiento, para efectos de una eventual aplicación del inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P

- **Requisito No. 2**

Exigía que se precisara la fecha en la cual se comunicó a la arrendataria la no renovación del contrato de arrendamiento.

La parte actora allega una guía de correo con No. 9120763584 de la empresa de correo certificado SERVIENTREGA donde se relaciona como destinatario a la señora BIENVENIDA MARÍN GARCÍA y como dirección la del inmueble objeto del proceso. El envío se realizó el 5 de octubre de 2020 y fue entregado al día siguiente.

Igualmente se aporta la copia del preaviso.

Ahora bien, como la copia del aviso no está cotejada ni sellada por la empresa de servicio postal, el Juzgado desconoce si ese fue el documento que efectivamente se envió a través de la guía de correo antes referida y que fue recibido por la misma arrendataria. Además, no se realizó ninguna anotación sobre la copia, ya sea por parte de la empresa de mensajería o de quien recibe, que dé fe de su entrega.

La empresa de correo debe realizar el proceso de comparación de cada uno de los envíos o comunicados; garantizando que el contenido de las copias corresponda exactamente a los datos impresos en el original. Proceso que se avala con el cotejo.

Tampoco se hace en la guía una descripción – aunque sea sucinta – del contenido del envío, solo indica “*Dice contener: DOCUMENTO*”. De tal manera el juzgado no tiene porqué presumir, suponer o imaginar que la guía corresponde al preaviso acá anexado.

Así las cosas, se establece que la parte solicitante no cumplió a cabalidad los requerimientos realizados por el Despacho, y como frente a lo anterior no es viable más inadmisión o requerimientos, puesto que nuestro ordenamiento procesal vigente no contempla esta posibilidad, se rechazará de plano la demanda, para que se promueva en debida forma.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

**RESUELVE:**

**Primero:** RECHAZAR la presente demanda antes referenciada, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**Segundo:** ARCHIVAR las diligencias una vez quede en firme la presente decisión, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

15.

**Firmado Por:**

**SANDRA MILENA MARIN GALLEGO**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE 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:

**e2ea8ab28253608a0ac4c7a59e28d27f396aff338d1c177ba737e58fb9625d83**

Documento generado en 15/07/2021 08:14:40 AM

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