

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE

INTERLOCUTORIO NRO. 0142
RAC. No. 765204003007-2021-00005-00.
RESTITUCION DE INMUEBLE - MINIMA CUANTIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle,

23 FEB. 2021

Mediante el escrito que antecede la demandante Dra. **JOANNA ALEXANDRA RODRIGUEZ TAMAYO**, pretende subsanar la demanda, la que fuera inadmitida mediante auto interlocutorio No. 104 de febrero 12 de la presente anualidad y visible a folio 91 de este cuaderno, observándose que no se está dando cumplimiento a lo requerido en el auto inadmisorio, o sea aportar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por la arrendataria, o la confesión de esta hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; lo anterior hace que no se esté probando la legitimidad de la demandante para adelantar la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, pues la sola manifestación hecha por los testigos que rinden declaración ante Notario, no la legitima como tal, pues de conformidad a sentencia T-427/14 de la Corte Constitucional, señala:

“...De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24. De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello el accionante continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados. En esa medida, al ser demandado en restitución el actor sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Rubio Rubio) no es un hecho que genere “serias dudas” sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que esta Sala verifique entonces las normas relativas a establecer quién sucedería a la señora Rubio en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión. En este punto, el accionante fundamenta la presunta vulneración de su derecho al debido proceso en que hubo una supuesta cesión del contrato de arrendamiento que no le fue notificada y, por ello, desconoce la legitimación en la causa por activa de la señora Clara. No obstante, esta Sala aclara que del material probatorio allegado y del análisis que efectuaron los juzgados de instancia en tutela, se colige que la transmisión del derecho de dominio sobre el bien objeto de arrendamiento, operó al llevarse a efecto la sucesión testada de Matilde, hecho que se acreditó en el proceso de restitución mediante copia de la escritura pública del 19 de septiembre de 2012, protocolizada en la Notaría 16 del Círculo de Bogotá (f. 3 ib.). En esa medida, esta Sala establece que al estar de por medio la muerte de la señora Matilde y la transmisión de la propiedad raíz y con ella la del contrato de arrendamiento por vía de sucesión testada, en ningún momento operó una cesión del contrato de arrendamiento (que por lo demás es un acto entre vivos), por lo que no era