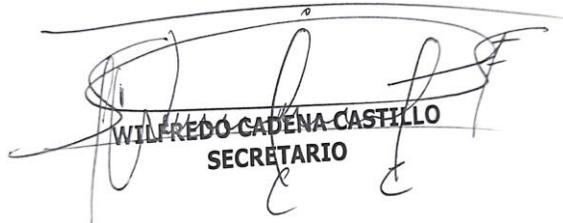




PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: FABIO HERNANDEZ AYALA y OTROS
DEMANDADO: LUZ DARY RODRIGUEZ
APODERADO DTES: JUAN PABLO FRANCO BELLO
RADICADO: **683852042001-2022-00060**

Constancia: Al despacho de la señora Juez, el presente proceso para estudio de admisión, sírvase proveer:

Landázuri, 26 de mayo de 2022.



WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Landázuri, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Restitución de inmueble arrendado, promovido por **FABIO, WILSON, RUFINO, JOSE ALFREDO, MARIA DELCY, MARINA, ANACILIA, DIEGO ALEJANDRO** y **VIVIANA ANDREA HERNANDEZ AYALA** a través del apoderado judicial (Dr. JUAN PABLO FRANCO BELLO), en contra de **LUZ DARY RODRIGUEZ**.

Se extracta de la demanda, que se trata del predio rural, denominado Costa Rica, ubicado en el corregimiento bajo jordan, del Municipio de Landázuri, identificado con matrícula inmobiliaria N°. 324-6811, cuyos titulares de dominio según anotación N°. 7 del certificado de tradición y libertad son los demandantes.

La demanda se presenta por el no pago de arriendo en el referido predio por la demandada, indicándose que la fallecida madre de los demandantes, junto con sus hijos, entre ellos RUFINO, por medio de contrato verbal, en el mes de **enero de 2013**, le arrendaron el predio a la demandada, por un canon de CIEN MIL PESOS (\$100.000).

En vista de que se trata de un contrato verbal, se aporta con la demanda **2 extra juicios de fecha 01 de septiembre y 04 de junio de 2021**, de los señores FABIO y RUFINO HERNANDEZ AYALA, donde manifiestan bajo la gravedad de juramento los pormenores del contrato de arrendamiento verbal, indicando que no ha existido pago y tampoco entrega del inmueble.

Se señala que la madre de los demandantes falleció el 13 de abril de 2019 y que desde la fecha del arrendamiento no se han pagado los canones pactados, que a la fecha de presentación de la demanda ascienden a 110 meses, por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000).

Se agrega que se le enviaron dos requerimientos a la señora LUZ DARY RODRIGUEZ, para que entregara el predio, de fecha 28 de enero y 14 de febrero de 2022. Se adjuntan dos requerimientos. También se aporta documentos de inspección de policía de Landázuri, por medio del cual se cita a la demandada a audiencia de conciliación y certificación de su inasistencia para la diligencia.



Se pretende con la demanda que *se declare resuelto y aniquile el contrato consensual de arrendamiento (...) por falta de pago y negación a la entrega voluntaria del inmueble*, entre otros.

Revisada la presente demanda, se advierte lo siguiente:

El artículo 384 del Código General del Proceso, regula la Restitución de inmueble arrendado, dispone en el numeral 1º que a la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, **o la confesión del arrendatario(a) materializada en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, sobre la existencia del contrato de arrendamiento.**

Los Decretos 291 de 1957 y 703 del 10 de mayo de 1968, regulan los juicios de lanzamiento de inmuebles de índole o naturaleza rural, señala el primero de ellos que se debe acompañar a la demanda prueba de que se han hecho al inquilino dos requerimientos, entre los cuales medien por lo menos cuatro (04) días (...).

Así las cosas, de acuerdo con la normatividad especial y en concordancia con los lineamientos del C.G.P., además de los dos requerimientos previos debe allegarse con la demanda; ante la inexistencia del contrato escrito o prueba de confesión de la arrendataria, Prueba sumaria sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal; prueba que acatando las decisiones jurisprudenciales, entre ellas lo dispuesto en Sentencia C- 523/2009 de la H. Corte Constitucional y T-1033 de 2007, Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, **debe reunir las mismas condiciones de fondo de cualquier prueba, que sea pertinente y conducente, esto es, que sea la adecuada para demostrar un hecho o un acto jurídico concreto, que infiera fundamento al Juez sobre la ocurrencia o existencia de un hecho particular.**

Cuando se acude a ésta clase de medios de prueba, es decir, la testimonial en manera sumaria, debe tenerse en cuenta que los testimonios deben pertenecer a personas que saben y conocen de la existencia del contrato, que conocen tanto al arrendador como al arrendatario, que conocen el inmueble por su ubicación y composición física; que saben y les consta sobre el valor o precio y pagos del canon de arrendamiento, que saben de la destinación del inmueble, es decir, que la prueba infiera certeza de la existencia del contrato.

En consecuencia, revisada la prueba allegada “Extra juicios de los demandantes”, el despacho considera que no se satisface el requisito exigido, ya que no es adecuada para demostrar la existencia del contrato, porque se trata de manifestaciones propias, que sin perjuicio del principio de buena fe, de que trata el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, de estas no se depreca la imparcialidad conforme al artículo 211 del C.G.P, que si se consiente de declaraciones provenientes de terceros.

Lo anterior, por cuanto, al valorar las declaraciones se debe aplicar las reglas de la sana crítica de un modo aún más riguroso que si estuviera valorando la prueba testimonial respectiva, teniendo en cuenta que existe una menor intermediación entre el administrador de justicia y el medio de convicción, lo que implica que no podemos



aceptar las declaraciones de los propios demandantes para deprecar la existencia del contrato de arrendamiento aducido en la demanda.

Por otra parte, hay que dejar claro, que no existe duda acerca de que los demandantes son destinatarios del dominio del bien reclamado, porque del registro de tradición y libertad se desprende esta presunción legal, que además existe una persona en el predio que hasta el momento y más allá de las manifestaciones de los propios demandantes no se ha podido determinar si es la arrendataria o está ejerciendo otra situación jurídica con el predio, por tal razón le corresponde a los demandantes dejar clara la existencia del aducido contrato y no dar lugar a ambigüedades como se desprende de las dos declaraciones aportadas, donde el señor FABIO señala "LO ARRENDAMOS CON NUESTRA MADRE" y el señor RUFINO indica "fue arrendado por mi madre".

Adicionalmente, en la pretensión quinta, se señala que se trata de 91 meses de deuda de arriendo, no coincidiendo con el artículo octavo de los hechos.

Por último, de acuerdo con la pretensión tercera de la demanda, este despacho debe dejar claro que en Sentencia T-810/06 de la Corte Constitucional se señaló:

En varias ocasiones esta Corporación ha decidido inaplicar la norma del Código de Procedimiento Civil que establece que el demandado no será oído hasta que demuestre haber consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones adeudados, de acuerdo con lo indicado en la demanda, o hasta que aporte los recibos expedidos por el arrendador acerca del pago del arriendo de los últimos tres meses o los recibos de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley. Así ocurrió en la Sentencia T-162 de 2005 que citan los actores y, en los últimos meses, en las Sentencias T-323 de 2006 y T-613 de 2006. En los tres casos, la Sala de Revisión respectiva decidió inaplicar la norma porque encontró que las pruebas obrantes en el proceso arrojaban dudas acerca de la existencia real del contrato de arrendamiento.

En tal sentido, evidenciándose la ausencia de requisitos de la demanda de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 90 del C.G.P en concordancia con el artículo 384 ibídem, se deberá inadmitir la demanda para que se realice su subsanación, con la declaraciones extraprocesales de terceros, que acrediten sumariamente la existencia del contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Landázuri – Santander,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda de Restitución de inmueble arrendado, promovido por **FABIO, WILSON, RUFINO, JOSE ALFREDO, MARIA DELCY, MARINA, ANACILIA, DIEGO ALEJANDRO y VIVIANA ANDREA HERNANDEZ AYALA** a través del apoderado judicial (Dr. JUAN PABLO FRANCO BELLO), en contra de LUZ DARY RODRIGUEZ, por las razones expuestas.

Concédasele a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane el error en comento so pena de rechazo.



SEGUNDO: RECONOCER al doctor JUAN PABLO FRANCO BELLO, identificado con la C.C. 5.658.931 y T.P. 233.452 del C.S.J como apoderado de los demandantes en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CLAUDIA YAQUELINE GOYENECH E AMAYA
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 27 DE MAYO DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO