



Proceso	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	FABIO HERNANDEZ AYALA y OTROS
Demandado	LUZ DARY RODRIGUEZ
Apoderado Dte	DR. JUAN PABLO FRANCO BELLO
Radicado	683852042001-2021-00090

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Landázuri, veinticinco (25), Agosto de Dos Mil Veintiuno (2021)

Asunto a decidir: Admisión o Inadmisión Demanda proceso Verbal Sumario sobre Restitución Inmueble Rural por no pago del canon de arrendamiento.

Procede el despacho a resolver sobre la admisión de la demanda de Restitución de Inmueble mediante proceso verbal sumario impetrada por Fabio Hernández Ayala y otros, mediante apoderado judicial en contra de LUZ DARY RODRIGUEZ, respecto del inmueble rural denominado Costa Rica, ubicado en la vereda Iberia, corregimiento de Bajo Jordán del Municipio de Landázuri (s).

Examinado el libelo de la demanda, observa este operador judicial lo siguiente:

1. El objeto o fundamento de la demanda mediante proceso verbal sumario, versa sobre la Resolución de contrato verbal de arrendamiento de inmueble rural y la consecuente pretensión de restitución del mismo por el no pago del canon de arrendamiento convenido; contrato que se afirma fue celebrado verbalmente entre la causante Justina Ayala Viuda de Hernández, su hijo Rufino Hernández Ayala, como arrendadores y la demandada Luz Dary Rodríguez, como arrendataria.
2. El inmueble materia del mencionado contrato verbal de arrendamiento, se afirma con la demanda, es de naturaleza rural.
3. El artículo 384 del Código General del Proceso, que 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.
4. Manifiesta el mandatario judicial de la parte demandante, en el acápite de Fundamentos de Derecho, apoyar lo pretendido respecto a la restitución del inmueble en la Ley 820 de 2003; normatividad que refiere el régimen de arrendamientos de vivienda urbana, que regula los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda; más no respecto del inmueble de índole rural.



5. Como medios de prueba apoyo de los supuestos fácticos, jurídicos y de las pretensiones, aduce el gestor que acompaña con la demanda, copia de oficios de la querrela formulada ante la Inspección de Policía del Municipio de Landázuri (s), desde el 14 de abril de 2021.

CONSIDERACIONES:

Revisada la demanda sobre Resolución de contrato verbal de arrendamiento y petición de Restitución del inmueble, incoada por los herederos de la causante Justina Ayala Viuda de Hernández, se dispone de conformidad con lo dispuesto por el artículo 90 numeral 1º del Código General del Proceso, declarar su INADMISSION, a efectos que en el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la notificación del presente proveído, se subsanen las falencias e inconsistencias, que seguidamente se refieren:

1.- El objeto de la acción judicial mediante proceso verbal declarativo es la Resolución de contrato de arrendamiento de Inmueble Rural y la consecuente Restitución del mismo, por ende, debe sujetarse la parte actora a lo dispuesto por el Decreto 703 del 10 de mayo de 1968, que regula los juicios de lanzamiento de inmuebles de índole o naturaleza rural, pues el procedimiento albergado con la demanda (ley 820/2003) se aplica como régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

2.- Debe allegarse con la demanda, ante la inexistencia del contrato escrito o prueba de confesión de la arrendataria, la 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 sean mínimo dos (2) testimonios de 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.

3.- Como se itera el Fundamento jurídico deprecado con la demanda, aplicable al caso particular no corresponde al dispuesto por la Ley 820/2003, que regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

4.- Tampoco se allegaron o adjuntaron con la demanda, las documentales anunciadas como la querrela policiva incoada por los interesados contra la demandada, ante la Inspección Municipal de Policía; pues solo se aportan Citatorios de la Inspección de Policía, enviados a la inquilina aquí demandada; citatorios que nada infieren respecto de la prueba requerida para la acción judicial deprecada.



Con fundamento en lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LANDAZURI – SANTANDER:

RESUELVE

PRIMERO. INADMITIR la presente demanda declarativa sobre Resolución de contrato verbal de arrendamiento de inmueble rural y Restitución del mismo, por no acreditar los requisitos dispuestos por la normatividad procesal civil, conforme lo dispuesto por el artículo 90 numerales 1º y 2º del Código General del proceso.

SEGUNDO. CONCEDER a la demandante el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente proveído para que subsane las falencias y omisiones señaladas, so pena de recazo de la demanda, para lo cual se requiere al interesado presentar la demanda en un solo escrito a efectos de proporcionar a la parte accionada el derecho de contradicción y defensa idóneos.

TERCERO. RECONOCER personería al doctor JUAN PABLO FRANCO BELLO identificado con la cédula de ciudadanía número 5.658.931 y T.P. 233.452 DEL C.S.J. como apoderado de FABIO HERNANDEZ AYALA Y OTROS en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA
JUEZ

PS/CYGA

NOTIFICACION POR ESTADO
EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 26 DE AGOSTO DE 2021 A LAS 8:00 A.M.


Secretaria