



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**COROZAL – SUCRE**

Diecinueve (19) de julio de 2023. Señora Juez, le informo que por reparto correspondió a este Juzgado PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO. Sírvase proveer.

Una firma manuscrita en tinta roja que parece decir "Gabriel Soto Atencia".

GABRIEL JOSÉ SOTO ATENCIA  
Sustanciador

Visto el informe secretarial que antecede y por ser procedente, este Juzgado,

**RESUELVE**

1. Avóquese el conocimiento del PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
2. Radíquese en el libro correspondiente.

**CÚMPLASE**

Una firma manuscrita en tinta negra que parece decir "Maritza Cury Osorno".

MARITZA CURY OSORNO  
JUEZA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**COROZAL – SUCRE**

Diecinueve (19) de julio del dos mil veintitrés (2023)

**REFERENCIA:** PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

**DEMANDANTE:** ROSA MARIA BOTERO CASTAÑO

**DEMANDADA:** OSCAR IVAN GOMEZ GOMEZ

**RADICADO:** 702154089001-2023-00179-00

**Asunto:** Auto que inadmite demanda

La señora ROSA MARIA BOTERO CASTAÑO, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 43.786.344, a través de apoderado judicial instauró DEMANDA DECLARATIVA VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra el señor OSCAR IVAN GOMEZ GOMEZ.

Al resolver sobre la admisibilidad de la presente demanda, el Despacho encuentra que no reúne los requisitos de admisibilidad contemplados en el artículo 82, numeral 4º, 5º, 11º y artículo 84, numeral 5º del C.G.P.

*“Artículo 82. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

*(..)*

*4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*

*5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”.*

La parte demandante indica que celebró un contrato de arriendo verbal con el señor RUBEN DARIO DELGADO SALGADO, a través del señor OSCAR IVAN GOMEZ GOMEZ, y que es este último quien realmente viene ocupando el inmueble.

Señala como demandado al señor OSCAR IVAN GOMEZ GOMEZ (ocupante del inmueble), no al arrendatario, y pretende que a través de un proceso de restitución de inmueble arrendado se le haga entrega del bien.

Indica que el señor RUBEN DARIO DELGADO SALGADO tiene hoy la condición de subarrendatario y que por lo tanto debe ser desalojado y lo señala como demandado único.

De la lectura de la pretensión principal, se derivan hechos confusos ya que si lo que se pretende es la restitución del inmueble con fundamento en el artículo 384 del C.G.P., debió respaldarlo con un contrato de arrendamiento, documento éste que se anexó sin firmas de los contratantes. Y si fue verbal, debió anexar un interrogatorio de parte extraprocésal o prueba testimonial si quiera sumaria (Artículo 384 del C.G.P.)

Al parecer, la causal de restitución consiste en que el arrendatario subarrendó al demandado, es decir que se infringió el artículo 2004 del Código Civil, que dice:

*“El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo”.*

Por otra parte, el maestro Ramiro Bejarano Guzmán, en su libro proceso declarativos, arbitrales y ejecutivos, pág. 152, dice:

*“cuando se produce el subarriendo hay dos contratos, uno entre el arrendador y el arrendatario y otro entre el arrendatario y el subarrendatario, cada relación conserva su independencia, por esa razón, el arrendador no puede accionar contra el subarrendatario, ni este contra aquel”.* Esto quiere decir que el demandante solo puede demandar al arrendatario, en ningún caso al subarrendatario”.

El Despacho para poder resolver este asunto, tuvo que hacer un esfuerzo inusual para entender los hechos y las pretensiones, el que seguramente el

demandado no lo hará, por lo que posiblemente presentará una excepción previa en tal sentido (artículo 100, numeral 5).

De acuerdo con lo anterior, esta irregularidad debe ser subsanada por el demandante como lo dispone el artículo 90 del C.G.P., numeral 1º, agregando que el demandante debe redireccionar su demanda en contra del arrendatario porque la sentencia que eventualmente se profiera en contra de este surte efectos con respecto al subarrendatario.

Con respecto al artículo 82, numeral 11º y artículo 84, numeral 5º del C.G.P., como el proceso escogido por el abogado es el de restitución de bien inmueble arrendado, es necesario darle cumplimiento a lo establecido en el artículo 384 del C.G.P., numeral 1º, que establece:

*"1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria".* Esto tampoco se cumple en esta demanda.

En mérito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: Inadmitir** la presente demanda tal como lo autoriza el artículo 90 del C.G.P., concediéndole el termino de cinco (05) días a la parte demandante para que la subsane.

**SEGUNDO: Reconocer** personería jurídica para actuar en este proceso al doctor RUBEN DARIO AGUINAGA GANEM, abogado, identificado con cedula de ciudadanía No. 73.159.794, portador de la Tarjeta Profesional No. 350.955 del C.S. de la J., obrando como apoderado especial de la señora ROSA MARIA BOTERO CASTAÑO.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
MARITZA CURY OSORNO  
JUEZA