



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cartagena

Dirección: Barrio Las Delicias Avenida del Consulado Cra 65 N°30-35 C- CC Castellana Mall Piso 3.

Correo electrónico institucional: j02peqcacmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Código: 130014189002

Cartagena de Indias, D. T. y C., agosto once (11) de dos mil veintidós (2022).

Referencia: Verbal Sumario- Restitución de bien inmueble arrendado (Mínima Cuantía)
Demandante: MARIA ESTELA OSORIO NAVARRO
Demandada: ALEXANDRE MARMOLEJO RAMIREZ
ELIAS RAAD HERNANDEZ
Radicado: 13001-41-89-002-2022-00446-00.

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, doy cuenta a usted con la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, promovida por **MARIA ESTELA OSORIO NAVARRO** contra **ALEXANDRE MARMOLEJO RAMIREZ**, y **ELIAS RAAD HERNANDEZ**, a fin de que se admita. Sírvase proveer.

LILA PAOLA DORIA ARTEAGA
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA. Cartagena de Indias, D. T. y C., agosto once (11) de dos mil veintidós (2022).

Visto el informe secretarial, y una vez examinada la demanda y sus anexos, procede este Despacho a inadmitirla, por los siguientes reparos:

La parte actora pretende, que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se ordena el desalojo del inmueble referido, acorde a lo señalado en el libelo genitor.

Sin embargo, advierte el Despacho las siguientes falencias a ser subsanadas, así:

(i) No existe prueba de como obtuvo el correo electrónico:

Verificado el libelo genitor, y atendiendo a lo normado por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022¹, no se evidencia prueba de como la parte actora obtuvo la dirección de correo electrónico del demandado ELIAS RAAD HERNANDEZ, identificado con C.C. 73.072.176, esto es, eliasraad@camararep.gov.co. En igual sentido, respecto a ALEXANDRE MARMOLEJO RAMIREZ, identificado con C.C. 73.139.843, esto es: administracion@clnicasanfelipedebarajas.org; gerencia@clnicasanfelipedebarajas.org

Lo anterior, toda vez que, no se advierte del plenario documento alguno del cual la demandada haya suministrado al demandante o a una plataforma pública, aquella dirección electrónica para su notificación. O por lo menos, acuse de recibido desde el correo electrónico de la demandada, que brinde certeza acerca de quien administra el correo. O de que el demandado administre efectivamente esta cuenta de correo electrónico.

Por el contrario, se advierte que se hace referencia a los correos eliasraad@camararep.gov.co, y administracion@clnicasanfelipedebarajas.org; gerencia@clnicasanfelipedebarajas.org, sin que se pueda colegir, corresponde o haya sido suministrado por la demandada para efectos de notificaciones. Tal reproche resulta mayor, en razón a que, como indicará respecto al primer demandado, este ya no funge como representante a la Cámara.

¹ "El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar."



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cartagena

Dirección: Barrio Las Delicias Avenida del Consulado Cra 65 N°30-35 C- CC Castellana Mall Piso 3.

Correo electrónico institucional: j02peqcacmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Código: 130014189002

Por otra parte, respecto al correo electrónico del demandado MARMOLEJO RAMIREZ, que tal dirección electrónica serviría para notificar a la persona jurídica que representa el mencionado, sin que ello necesariamente implique que se notifique al señor demandado.

Es decir, se notificaría a una persona distinta a la aquí demandada, hecho que podría derivar en posteriores irregularidades procesales.

En consecuencia, el demandante deberá enmendarse el error advertido, dentro del término conferido por la ley procesal.

(ii) No existe claridad respecto al domicilio del señor ELIAS RAAD HERNANDEZ: El señor RAAD HERNANDEZ no es congresista

Por otra parte, no es claro el domicilio del demandado ELIAS RAAD HERNANDEZ. Lo anterior, en razón de lo siguiente:

Tal como se advierte de la demanda instaurada, se informó que la dirección de notificación del demandado es la siguiente:

*“Demandado: ELIAS RAAD HERNANDEZ, varón, mayor de edad, con capacidad legal y de ejercicio, residenciado y domiciliado en **Cartagena**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.072.176 de Cartagena. Correo electrónico: **eliasraad@camararep.gov.co** - Dirección: **Carrera 7 No. 8 - 68 Primer Piso - Edificio Nuevo del Congreso**, oficina 402B – 403B; Teléfono 3167405881.*

*Se declara que el conocimiento que se tiene del correo del demandado es en atención a que informó que **es representante a la cámara de en el Congreso de la República, y por ser figura pública** sus correos se encuentran en la web de donde se extrajo la información” (Negritas fuera de texto)*

No obstante, nótese que no existe dirección que coincida con tal descripción en la ciudad de Cartagena. Lo anterior, en razón a que, (i) el Edificio Nuevo del Congreso se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, y (ii) la nomenclatura referida en su demanda no correspondería en la ciudad de Cartagena al mencionado edificio. Ambos hechos, fácilmente verificables.

En todo caso, debe advertirse que es un hecho notorio que el señor ELIAS RAAD HERNANDEZ en las últimas elecciones legislativas, no fue elegido como representante a la Cámara, ni como senador², órgano que se posesionó en fecha 20 de julio de 2022, acorde a lo señalado por el artículo 12, Ley 5 de 1992³.

Es decir, al momento de presentar esta demanda, el señor ELIAS RAAD HERNANDEZ NO FUNGÍA COMO REPRESENTANTE A LA CÁMARA, por lo que, su notificación (por medios físicos y electrónicos) necesariamente darían al traste. Así las cosas, deberá precisar el actor la dirección de notificación del demandado ELIAS RAAD HERNANDEZ, dentro del término legal, so pena de rechazo de la demanda.

(iii) No existe claridad en las pretensiones esbozadas:

Por otra parte, debe indicarse que las pretensiones no son claras, toda vez que (a) no es claro para el Despacho a que se hace referencia con los saldos t y (b) se ordena la retención de los bienes en el inmueble. Lo anterior, en razón a lo siguiente:

En primera medida, debe señalarse que el artículo 82 del Código General del Proceso indican con claridad lo siguiente:

“ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:
(...)

² Cfr. <https://resultadosprecongreso.registraduria.gov.co/senado/0/colombia>

³ “ARTÍCULO 12. JUNTA PREPARATORIA. El día 20 de julio en el inicio del cuatrienio constitucional, en que de conformidad con la Constitución Política deba reunirse el Congreso en un solo cuerpo para la instalación de sus sesiones, y a partir de las 3 p.m., los Senadores y Representantes presentes en el Salón Elíptico o en el recinto señalado para tal efecto, se constituirán en Junta Preparatoria”



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cartagena

Dirección: Barrio Las Delicias Avenida del Consulado Cra 65 N°30-35 C- CC Castellana Mall Piso 3.
Correo electrónico institucional: j02peqcacmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.
Código: 130014189002

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

Sin embargo, nótese que en las pretensiones de la demanda se hace referencia a los denominados “saldos t”. Concepto no es definido, ni por los hechos de la demanda, o el contrato de arrendamiento que se acompaña a este:

3. Se declare que los demandados adeudan al demandante las sumas siguientes por concepto de cánones de arrendamiento:

Mes	Valor	Saldos t
Noviembre 27 de 2021 al 26 de diciembre de 2021	\$1.500.000	\$1.500.000
Diciembre 27 de 2021 al 26 de enero de 2.022	\$3.5000.000	\$5.000.000
Enero 27 de 2.022 al 26 de febrero de 2.022	\$3.5000.000	\$8.5000.000

ANTONIO JOSE URIBE Abogado Especializado	Facebook	Youtube	Instagram	www.serprocosta.es.tl
-------------------------------------------------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------------------

Abogados - Contadores Públicos
Administradores Públicos
Proyecto: SERPROCOSTA

EDIFICIO INES MARCIANA, URBANIZACIÓN CHIPRE CALLE
MJC #63A-60 – APTO 2A (Anteriormente Barrio o Urbanización
Chipre calle 2a o calle 31 lote No. 10) – Cartagena – Colombia -
Móvil: 3106687837 – Mail: serprocostaldt@gmail.com –
Web: www.serprocosta.es.tl

Febrero 27 de 2022 al 26 de marzo de 2.022	\$3.5000.000	\$12.000.000
Marzo 27 de 2022 a 26 de abril de 2.022	\$3.5000.000	\$15.500.000
Abril 27 de 2022 al 26 de mayo de 2.022 - Nuevo valor del canon	\$2.5000.000	\$18.000.000
Mayo 27 de 2022 al 26 de junio de 2022 - Nuevo valor del canon	\$2.5000.000	\$20.500.000
Junio 27 de 2022 al 26 de Julio de 2022 Nuevo valor del canon	\$2.5000.000	\$23.000.000

No le es dable a esta judicatura efectuar interpretaciones respecto a que equivalen los saldos así referidos. Tampoco es dable entender si, los denominados *saldos t* son un concepto aparte a los relacionados en la columna “valor”.

En igual sentido, se advierte que la pretensión quinta de la demanda no resulta clara. Y ello, en razón a que, si bien el demandante no indica expresamente a que norma hace referencia, colige este Despacho que se trata del artículo 2000 del Código Civil, y el cual se cita a continuación:

“ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, **para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho**, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.” (Negrillas fuera de texto)

Nótese que, la finalidad de lo dispuesto por la normatividad en cita, es con fines cautelares, y no con fines indemnizatorios o como pena por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Al respecto, indica la doctrina lo siguiente:

“No obstante, en diferentes sentencias como la Sentencia T-427/14 14 se establece un precedente en torno a que el derecho de retención a favor del arrendador, el cual **solo puede tener lugar cuando ha sido previamente estipulada en el contrato escrito**, es decir no



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Cartagena

Dirección: Barrio Las Delicias Avenida del Consulado Cra 65 N°30-35 C- CC Castellana Mall Piso 3.

Correo electrónico institucional: j02peqcacmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Código: 130014189002

*aplica para los contratos celebrados de manera verbal. Aunque en algunos casos los arrendadores han intentado disponer de los bienes como **forma de pago o enajenación, la normatividad vigente solo define su alcance hasta la inmovilización de los bienes para que el inquilino no pueda hacer uso de ellos, mientras no se resuelva la disputa.***⁴
(Negrillas fuera de texto)

En suma, deberá precisar el demandante (i) a que hace referencia en su demanda con el concepto “*saldos t*”, (ii) si se pretende la retención de bienes inmuebles como forma de cautela para garantizar el pago de la obligación o, en su defecto, como pretensión en sí misma y (ii) si esta fue previamente estipulada en el contrato escrito.

Así las cosas, deberá enmendar el demandante tales falencias, dentro del término de cinco (5) días otorgado por la Ley, so pena de rechazo de la demanda.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA,**

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda por las razones dadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONCEDER al demandante el término legal de cinco (5) días hábiles a fin de que subsane las deficiencias antes anotadas. Si así no lo hiciere, se rechazará la demanda.

TERCERO: HACER las anotaciones correspondientes en el aplicativo TYBA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MIRNA SÁNCHEZ GARCÍA
JUEZ**

CCFB

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICA MEDIANTE ESTADO N.º 053
DE FECHA: 12-08-2022
LILA PAOLA DORIA ARTEAGA. SECRETARIA.

⁴ VILLAMIZAR SALCEDO, Natalia Andrea, et al. Análisis del derecho de retención en la terminación del contrato de arrendamiento en caso de reparaciones y mejoras. 2019. Pág. 9 a 10.

Firmado Por:
Mirna Sanchez Garcia
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 2 Pequeñas Causas Civil
Cartagena - Bolivar

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: **04bed0375f3ed082059c11b5237e5ef1a5323846c21071a2b42ce87b09909708**

Documento generado en 11/08/2022 01:01:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>