



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)

RADICADO No.:	05001 40 03 018 2021 00908 01
PROCESO:	VERBAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTE:	GLOBAL KNOWLEDGE COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADOS:	CONINSA RAMÓN S.A., y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
INSTANCIA:	SEGUNDA INSTANCIA
DECISIÓN:	CONFIRMA PARCIALMENTE
PROVIDENCIA:	INTERLOCUTORIO No.35

1. ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte actora, en contra de la providencia proferida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 21 de septiembre de 2021.

2. DEL AUTO APELADO

Por auto del 21 de septiembre de 2021 el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín decidió rechazar la demanda verbal de terminación de contrato de arrendamiento de menor cuantía, bajo el argumento de que no se cumplieron en debida forma con los requisitos exigidos por el Despacho.

Consideró la *iudex a quo* que la demandante, al presentar escrito subsanando con el fin de cumplir con los requisitos exigidos por dicha dependencia, lo hizo de manera insatisfactoria, esto, porque en vez de dar cumplimiento a los requisitos exigidos no se cumple con algunos de los puntos que son indispensables para que pueda iniciarse el trámite procesal.

3. DEL RECURSO DE APELACIÓN

Manifiesta el recurrente que la demanda cumple con las formalidades de ley para ser admitida en virtud de los Arts. 82 y 90, inciso 1°, del Código General del Proceso.

Que además de lo anterior, la *a-quo* realizó algunas exigencias, mismas que, una a una, fueron cumplidas en forma oportuna y detallada.

Que no obstante lo anterior, en la providencia del 21 de septiembre del año pasado adujo que no le bastó la forma como se cumplieron tales exigencias y, en su sentir, no se cumplió con algunos puntos indispensables lo que a todas luces es abiertamente equívoco.

Por lo anterior, solicita que se revoque íntegramente el auto que se ataca y, en consecuencia, se digne ordenar la admisión de la misma y se decrete las medias cautelares.

4. CONSIDERACIONES

Consideró la Juez de Primera instancia que los requisitos exigidos en el auto inadmisorio de fecha 8 de septiembre de 2021 no fueron cumplidos de forma total.

Por lo tanto, se hace necesario analizar uno a uno esos requisitos y verificar su respectivo cumplimiento.

PRIMERO: En cuanto al numeral primero se requirió a la parte actora, con el fin de que solicitará la terminación del contrato de arrendamiento entre la demandante y la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S. A. S.; además, proponer todas las pretensiones en su contra, en razón a que en la CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA del contrato objeto de litigio la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A. intervino en el negocio jurídico en nombre y en representación de la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S. A. S., concluyendo de esta manera que la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A. no es parte contractual.

No obstante, la demandante, al momento de subsanar el presente requisito, señala que, a su juicio, quien figura en el contrato de arrendamiento como parte arrendadora es la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A., desconociendo la voluntad estipulada en el contrato de arrendamiento.

Por ende, revisado el pacto arrendaticio en sede de segunda instancia, se concluye que la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A. actuó en calidad de arrendador, pero no puede desconocerse que entre las sociedades CONINSA RAMÓN H. S. A. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S. A. S. existe un contrato de mandato, con el objetivo de gestionar el alquiler del bien objeto de litigio, el recaudo de los cánones de arrendamiento y el cobro jurídico, entre otras facultades.

Por ello, es necesario que el polo pasivo también se encuentre integrado por la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A. (arrendador - inmobiliaria) y ARQUITECTURA Y

CONCRETO S.A.S. (propietario inmueble), siendo el momento procesal oportuno para desatar esta cuestión la sentencia que decida la instancia.

Por lo anteriormente, se acepta la apreciación que hace el apoderado judicial.

SEGUNDO: En cuanto al numeral segundo se requirió a la parte actora para que aclarara *“la razón por la que en los hechos de la demanda no se hace alusión a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1005037 y 001-1005038, bienes sobre los que también recae el referido negocio jurídico”*, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA PRIMERA del contrato de arrendamiento.

En el escrito de subsanación, la demandante guardó silencio.

Se resalta en sede de segunda instancia, que dicha aclaración era pertinente realizarla para la determinación del objeto de litigio.

TERCERO: Se refiere a la adecuación de las pretensiones 6° y 7°, solicitando de forma clara la indemnización del perjuicio ocasionado por el endoso del CDT e identificación del tipo del perjuicio, así como del régimen de responsabilidad con base en el cual se formuló la pretensión. Adicionalmente, resalta que en el numeral 12° de la providencia recurrida, era necesario que se analizara el tema del juramento estimatorio, llegado el caso de que la pretensión correspondiera a indemnizar perjuicios.

En el escrito de subsanación la parte actora adecuó esta pretensión de la siguiente forma: *“ORDENAR a CONINSA RAMÓN H. S. A. la restitución de la equivalencia en dinero del Certificado de Deposito a Termino (CDT) con sus respectivos rendimientos, calculados y entregado por parte de GLOBAL KNOWLEDGE COLOMBIA S.A.S. a CONINSA RAMÓN H S.A. como garantía de las obligaciones derivadas del contrato”*.

En atención a que en esta pretensión no se especificaron el *quantum*, ni la naturaleza, del perjuicioso reclamado, además de que no se formuló el juramento estimatorio, frente a este punto la *a quo* estimó como no subsanado el requisito exigido.

De modo similar, señala la *a quo* que en el petitorio no señalaron de forma expresa la pretensión de una indemnización por perjuicio material, por lo tanto, debió formularla de manera clara, precisa, y a continuación presentar el juramento estimatorio de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, pero ello, no fue rogado ante el Despacho del conocimiento.

Por lo anterior, se confirma en sede de segunda instancia que dicho requisito y exigencia no fueron cumplidos, observándose eran procedentes para el desarrollo del proceso.

CUARTO: En el numeral cuarto del auto inadmisorio se requirió a la demandante para que adecuara la competencia por factor territorial conforme lo señalan los numerales 1° y 3° del artículo 28 del Código General del Proceso. Sin embargo, en el escrito de subsanación fijaron nuevamente la competencia con base en el numeral 7° del aludido artículo.

En cuanto a la competencia, es acertado lo que indica la *a quo*, en atención a que la pretensión principal corresponde a una declaración de terminación de contrato de arrendamiento de local comercial, asunto contencioso, y al ser una relación sustancial originada en un negocio jurídico, no le era dable fijar la competencia sobre derechos reales o restitución de tenencia.

QUINTO: En el auto inadmisorio se requirió a la demandante para que aportara un nuevo poder, en el cual se determinara de forma clara el asunto para el cual se confería, en donde se excluya a la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A., no obstante, el nuevo aportado no cumple con ninguno de estos presupuestos.

Lo anterior, sin dejar de lado que en concepto de esta instancia la sociedad CONINSA RAMÓN H. S. A. sí debe ser vinculada en el polo pasivo, pero en el poder no especifica la clase de proceso verbal que va a iniciarse.

SEXTO: Frente al numeral 16 del auto inadmisorio, se le indicó a la demandante que debía cumplir con el requisito de procedibilidad, previo a acudir a la Jurisdicción Civil.

Al respecto, señaló la pretensora que la conciliación extrajudicial se intentó con base en los mismos hechos de la demanda, por lo que no era necesario realizar una nueva.

La *a quo* indica que, al existir cambios sustanciales en las pretensiones de la demanda debía realizarse de nuevo; tanto es así que dentro de la conciliación inicialmente allegada no se discutió sobre la revisión del contrato de arrendamiento, nueva pretensión. Por ello, no puede darse por cumplido el requisito de procedibilidad.

Ahora bien, le asiste la razón al apelante, en el sentido que cuando se solicitan medidas cautelares en un proceso verbal no le es dable al Despacho exigir la conciliación extrajudicial (Art. 621 del C. G. del P.).

5. CONCLUSIÓN

Del anterior análisis se desprende que, en efecto, los requisitos exigidos para la admisión de la demanda de que se trata no fueron cumplidos a cabalidad, en forma total, por la sociedad demandante, lo que traía como consecuencia el rechazo de la demanda, que fue, en efecto, la decisión tomada por la Juez de conocimiento, providencia recurrida mediante la interposición del recurso ordinario de apelación.

Así las cosas, como lo decidido está ajustado a derecho, se impone en esta instancia confirmar la decisión apelada, lo que se consignará en la parte resolutive de esta providencia.

6. DECISIÓN

Por lo expuesto anteriormente, EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

RESUELVE:

1°.) CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín el 21 de septiembre de 2021, por medio del cual se rechazó la demanda verbal de terminación de contrato de arrendamiento promovida por la sociedad GLOBAL KNOWLEDGE COLOMBIA S. A. S., frente a las sociedades CONINSA RAMÓN H. S. A. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., por las razones expuestas en la parte motiva.

2°.) Sin condena en costas en segunda instancia, en razón a que no se causaron.

3°.) En firme este proveído, y hechas las anotaciones pertinentes, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JULIO CÉSAR GÓMEZ MEJÍA
JUEZ