



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA	VERBAL - RCC y RCE
RADICADO	05001 31 03 002 2017 00373 00
ASUNTO	RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN SUBSIDIARIA.

Procede el Despacho a decidir los recursos de reposición y en subsidio apelación que fueran interpuestos por el apoderado judicial de los demandados -Jaime Alberto Jiménez Parra, Carlos Augusto Jiménez Vargas, Ángela Parra Correa, Beatriz Eugenia Jiménez Parra, Mauricio Andrés Jiménez Parra, Rosa Ángela Posada Espinosa en representación de las menores Isabella y Lorena Jiménez Posada (herederas reconocidas del causante Juan Bautista Jiménez) y, Marina de Jesús Álvarez Macías, Oscar Darío Jiménez Álvarez, Javier Hernán Jiménez Álvarez, Wilson Orlando Jiménez Álvarez y Flor María Hernández Ospina (herederos reconocidos del causante Oscar de Jesús Jiménez Vargas)-, en contra de los autos fechados 13 de octubre y 02 de noviembre, ambos del año 2017 (archivo 11).

De dichos recursos se corrió traslado a las partes por el término de tres (3) días, pero la parte demandante dentro del término legal guardó silencio (archivo 52).

I. ANTECEDENTES

Sea lo primero indicar que, el mandatario de los demandados ya citados interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación frente a diferentes providencias; por lo tanto, se explicarán cada una de ellas para mayor ilustración del asunto.

Mediante auto del 03 de octubre de 2017, este Despacho admitió la demanda (archivo 11).

Seguidamente, el 13 de octubre de aquella anualidad, requirió a la parte actora para que previo a decretar las cautelas solicitadas, prestara caución por la suma de \$295.000.000,00, tal como lo preceptúa el numeral 2° del artículo 590 ídem.

Y, allegando la caución en debida forma, se decretó la medida cautelar peticionada en auto calendarado 02 de noviembre de 2017, correspondiente a la inscripción de la demanda sobre los bienes con FMI 01N-381076, 01N-182332 y 01N-126280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona norte.

II. LA IMPUGNACIÓN

Pretende el recurrente que se modifiquen los autos del 13 de octubre y 02 de noviembre, ambos de 2017, argumentando en síntesis lo siguiente:

Que las pretensiones de la demanda no tienen un sustento válido que fundamente el juramento estimatorio realizado por los demandantes, ya que, para establecer la cuantía estimada se argumentó que por llevar supuestamente 21 años ocupando el inmueble, tenían derecho a seguir ocupándolo por un término similar.

Que, en la primera pretensión de la demanda la parte actora pidió declarar la existencia de un contrato de arrendamiento a partir del 01 de agosto de 1995 y, como consecuencia, la declaración de la responsabilidad de los demandados por una supuesta violación al referido contrato; y al sumar estas dos pretensiones, se determinó la cuantía del proceso.

Expresó que los demandantes indujeron a error al juzgado al presentar como prueba un documento frente al cual los demandados no tenían conocimiento, y en el evento de que fuera real, perdió su validez al ser reemplazado por un contrato de arrendamiento suscrito el 01 de junio de 2003 entre el señor Gabriel Jaime Grajales Atehortúa (en representación de los propietarios a través de un contrato de administración) y la parte demandante, siendo este el que se encontraba vigente para el mes de mayo de 2016 cuando fue desalojado del local por una orden de un Inspector de Policía.

Que, en la cláusula quinta del contrato vigente para el mes de mayo de 2016, se consagró la prohibición al arrendatario de subarrendar el local, y a la vez se indicó

que sería terminado en caso de violación de algunas de sus cláusulas, también se facultó al arrendador para solicitar la restitución del mismo. De igual manera, en la cláusula octava se determinó que el arrendador no se haría responsable por perjuicios que pudieran sufrir los arrendatarios en casos como: incendio, sismo, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor y otros hechos de naturaleza análoga.

Manifestó que el contrato de arrendamiento terminó en el mes de mayo de 2016 por una causa ajena a los propietarios del local, y en la cláusula décima se consagró: *"Sanción penal: El incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, dará derecho al arrendador para cobrar al arrendatario o a sus codeudores a título de pena el monto de tres cánones de arrendamiento vigentes al momento de su incumplimiento"*, y en la cláusula vigésima se expresó, *"Este contrato reemplaza el contrato No. LC-0726609 en todas sus especificaciones y condiciones antes suscritas entre el finado arrendador (...) y los arrendatarios (...) donde el arrendador autoriza a subarrendar libremente a cualquier persona del contrato de arrendamiento y sin las limitaciones del artículo 523 del Código de Comercio; o sea que lo puede subarrendar totalmente y no se podrá variar al cesionario el canon de arrendamiento expresado en el contrato, ni las condiciones del contrato en el término del mismo. Todo de acuerdo con la ley. Este documento lo aceptan los nuevos arrendadores"*.

Y agregó que, en el contrato de arrendamiento que se encontraba vigente cuando el local fue desalojado en el mes de mayo de 2016 se establecieron tres conclusiones irrefutables, a saber:

1. Los arrendatarios incumplieron el contrato en el momento que subarrendaron el local comercial al señor José Farid Patiño Valdivieso.
2. Los propietarios quedaron exonerados para responder por futuros daños derivados de incendio, sismo, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, desperfectos en el ascensor y otros hechos de naturaleza análoga. De manera que, los propietarios no están obligados a responder por la indemnización de supuestos daños que hubieren sufrido los arrendatarios.
3. Como sanción por el incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento que estuvo vigente hasta mayo de 2016, solo es dable cobrar el valor de los tres cánones de arrendamiento, y se atienden al hecho que los

demandantes afirman que para aquella época percibían un ingreso de \$3.291.169,00.

Advierte que, aunque en la cláusula penal del contrato de arrendamiento se estableció una sanción determinada por el incumplimiento de los arrendatarios, necesariamente lo allí consagrado se aplica también para los propietarios y/o arrendadores.

De otro lado, con relación a la modificación de las medidas cautelares que fueron decretadas por el Juzgado, y en el incremento de la caución fijada, sostuvo que:

En este asunto se inflaron las pretensiones de forma desmesurada y abusiva, de tal modo que la parte demandante logró que el Juzgado afectara la totalidad de los bienes de propiedad de los demandados, los cuales superan el valor de \$12.000.000.000, generándoles graves perjuicios.

Que, para incrementar el monto de las pretensiones, los demandantes indujeron a error al Juzgado, pues se valieron de un contrato no válido, atendiendo a que el contrato del año 1995 fue suscrito con el antiguo propietario del local, y omitieron informar sobre el contrato del año 2003 con el señor Gabriel Jaime Grajales Atehortúa, quien estaba autorizado por los propietarios para administrarlo; situación que tipifica presuntamente el delito de fraude procesal.

Afirmó que los 3 inmuebles cobijados con la medida cautelar fueron valuados por la Lonja de Propiedad Raíz en los meses de noviembre y diciembre del año 2015, en un monto total de \$11.548.127.765, discriminados de la siguiente manera:

1. FMI 01N-182332: \$4.032.622.629
2. FMI 01N-381076: \$4.670.958.039
3. FMI 01N-126280: \$2.844.547.097

Que, actualmente el valor comercial de estos bienes supera el monto de \$12.000.000.000 y, de acuerdo con la cláusula penal establecida en el único contrato válido y vigente para el mes de mayo de 2016, como sanción por el incumplimiento del contrato se fijó un valor equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

Y, según reconocimiento expreso que hicieron los demandantes, para el mes de mayo de 2016 percibían mensualmente la suma de \$3.291.169,00 como fruto de haber subarrendado ilegalmente el local; por lo tanto, el monto a indemnizar sería equivalente a \$9.873.507,00. En conclusión, fueron afectados los bienes de los demandados que tienen un valor superior al monto real de los daños que pudieren ser indemnizados, en el caso de que se profiera sentencia condenatoria.

Manifestó que por unos supuestos perjuicios que no alcanzan el valor \$10.000.000, derivados de un contrato de arrendamiento de un local comercial, se afectó la totalidad del predio del que este hacía parte junto con otros 4 locales, más otras 2 edificaciones que están integradas por siete locales comerciales, entre los que se encuentran 1 hotel y 1 local comercial que consta de 2 plantas y 1 sótano, donde funcionó años atrás el Teatro Dux y que tiene un área construida equivalente a 451,52 metros cuadrados.

Refirió que, la medida cautelar decretada por el Juzgado no guarda ningún grado de proporcionalidad con el valor real de las pretensiones y, por tanto, debe ser disminuida sustancialmente.

Que, los demandantes se han hecho pasar ante el Juzgado como personas carentes de recursos económicos, y han logrado que les sea fijada una caución excesivamente baja en relación con los bienes afectados y que son de propiedad de los demandados.

Por último, afirmó que los accionantes son propietarios de 1 apartamento, 2 parqueaderos y 2 cuartos útiles, ubicados en la calle 10 del Barrio el poblado de Medellín y, a su vez, Evaristo García es propietario de un predio de cerca de 2.700 metros cuadrados ubicado en el municipio de Titiribí, copropietario en la parcelación El Zarzal de Copacabana, y propietario del establecimiento de comercio denominado "Envíos La Bastilla" que corresponde realmente a la Farmacia La Bastilla ubicada en el centro de la ciudad; y que según el registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio los activos equivalen a \$335.422.000; y la demandante Marta Elena es copropietaria de 1 apartamento y 1 parqueadero ubicados en el Barrio Laureles de esta localidad. Lo anterior evidencia que, los demandantes son personas que cuentan con los recursos económicos para enfrentar el proceso y para prestar una caución acorde a sus pretensiones.

En orden a lo anterior, solicitó la reposición de lo decidido en sendas providencias y, en consecuencia: 1). Se modifiquen las medidas cautelares que ya fueron decretadas y practicadas, ordenando a los demandados que constituyan un título en el Banco Agrario de Colombia a nombre del Juzgado por un valor no superior a \$20.000.000, en garantía en caso que se produzca una eventual condena en su contra; 2). De no ser modificadas las medidas cautelares de acuerdo a lo solicitado, se incremente el monto de la caución prestada por los demandantes a un valor superior a \$2.000.000.000. En caso de no ser favorecidos con lo rogado, se conceda la alzada en subsidio para que el superior resuelva al respecto.

III. CONSIDERACIONES

Conocidas las inconformidades que ha manifestado el recurrente, el Despacho pasa a exponer lo siguiente:

El artículo 206 del Estatuto Procesal reza:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. (...)”

Por otro lado, se avizora que, a nivel doctrinario, esta figura ha sido entendida:

“(...) como un medio de prueba autónomo que se ubica dentro de la categoría de las manifestaciones de parte, que permite cuantificar algunas reclamaciones formuladas mediante la administración de justicia, sin necesidad de otro soporte probatorio. Esa cuantificación, que se presenta como una mera afirmación de parte, se somete a la consideración de la otra parte y del juez, bajo determinados parámetros y vicisitudes de carácter procesal que se surtirán en el proceso pertinente, de tal manera que si el contenido de dicha afirmación no es cuestionado ni advierte colusión, el juez hará prueba del valor o monto pretendido”.

El tratadista de Derecho procesal, Hernando Devis Echandía, refiriéndose a la redacción original del Código de Procedimiento Civil, exponía que el juramento estimatorio se presenta "(...) cuando la ley acepta como prueba el juramento de la parte beneficiada por tal acto, para fijar el monto o valor de una prestación exigida al adversario u otra circunstancia que debe ser objeto del proceso, mientras esta no pruebe lo contrario".

Por su parte, en palabras de Hernán Fabio López Blanco -también refiriéndose al texto original del Código de procedimiento Civil-, la finalidad del juramento estimatorio es "sentar una base para que, si es del caso, se inicie el debate en torno a la suficiencia de la cantidad señalada".¹

Se observa bajo esta misma línea argumentativa que, la aludida figura impone una carga argumentativa palmaria, "(...) no solo en la exigencia de la razonabilidad en la determinación de los perjuicios, sino también en la calificación, pues pide que sus conceptos sean discriminados. Esa carga argumentativa resulta extendida también a quien objete la estimación de los perjuicios, pues debe razonar la inexactitud que invoque. En otras palabras, se exige tanto al demandante como al demandado la exhibición de cierto tipo de argumentos, en lo que concierne a la existencia y cuantía de los perjuicios, lo que de paso implica un conocimiento cabal del tema, no solo desde el punto de vista fáctico, sino también jurídico, como garantía de seriedad del litigio en cuestión (...)".²

IV. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Atendiendo las circunstancias que permean el asunto, se advierte que los demandados Jaime Alberto Jiménez Parra, Carlos Augusto Jiménez Vargas, Ángela Parra Correa, Beatriz Eugenia Jiménez Parra, Mauricio Andrés Jiménez Parra, Rosa Ángela Posada Espinosa en representación de las menores Isabella y Lorena Jiménez Posada (herederas reconocidas del causante Juan Bautista Jiménez) y, Marina de Jesús Álvarez Macías, Oscar Darío Jiménez Álvarez, Javier Hernán Jiménez Álvarez, Wilson Orlando Jiménez Álvarez y Flor María Hernández Ospina (herederos reconocidos del causante Oscar de Jesús Jiménez Vargas), a través de profesional del derecho, solicitaron la revocatoria de los autos calendados 13 de

¹ El juramento estimatorio. Breves comentarios sobre el artículo 206 del código general del proceso desde la argumentación jurídica, en Responsabilidad Civil y del Estado, revista No. 33. págs.53-54.

² *Ibidem* pág. 49.

octubre y 02 de noviembre, ambos del año 2017, con fundamento en los argumentos que en síntesis se expusieron en parte liminar de esta providencia y que básicamente están referidos a la ausencia del juramento estimatorio que reclama el artículo 206 CGP, puesto que los perjuicios pretendidos están sumamente inflados y no fueron estimados debidamente; y a la fijación de una caución por un valor inferior a la que realmente debió establecerse para proceder con el decreto de las cautelas solicitadas.

De acuerdo a lo reseñado en líneas precedentes, habrá de indicar el Despacho que cuando existen inconformidades frente al juramento estimatorio, que en este caso obedece -según el togado- a que lo excesivo de las pretensiones sin la debida estimación, lo pertinente es su objeción más no un incidente como pretendió hacerlo -mismo que fue negado en auto del 30 de abril de 2018, ya que solo se tramitarán como incidentes los asuntos que la ley expresamente señale (artículo 127 del CGP)-, lo cual se realiza dentro del término de traslado; además, las medidas cautelares al interior de los procesos constituyen actos jurisdiccionales de naturaleza preventiva y provisional sobre personas, objetos o bienes, las cuales, en nada afectan el derecho fundamental del debido proceso.

Bajo el anterior contexto, y según las consideraciones hechas con respecto a lo que es objeto de reparo por los demandados, el Despacho advierte que no les asiste la razón a los recurrentes en ninguno de sus argumentos, por las razones que pasan a exponerse.

En cuanto a lo excesivo de las pretensiones, las que considera se soportaron en un contrato de arrendamiento no válido, toda vez que data del año 1995, y el que estaba vigente era del año 2016, puede decirse que precisamente esto será objeto de debate y de valoración probatoria, es decir, la validez de aquel contrato, la vigencia y entre quiénes fue suscrito, así como las cláusulas en él inmersas, como la prohibición de subarriendo. Lo anterior quiere significar que, lo primero será reconocer la existencia del contrato, a partir de lo cual se estudiarán las demás declaraciones de condena que solicita la parte demandante; así pues, por medio de un incidente o recurso no se resuelve dicha situación, como han intentado hacerlo.

Y es que precisamente de lo anterior se desprende el otro motivo de impugnación que presenta el apoderado de los demandados, la fijación de una caución por una suma considerablemente baja, de la cual devinieron una serie de cautelas, las que afirma afectaron a los demandados; también sostiene que los demandantes no son personas carentes de recursos económicos para sufragar una caución más alta, y discrimina una serie de bienes de su propiedad. Ante ello, discurre esta Judicatura que lo aseverado no implica *per se* que tengan los suficientes ingresos para asumir el proceso, como tampoco se tiene conocimiento si a la fecha todo continúa en cabeza de los demandantes.

Por último, analizado el objeto del proceso que nos convoca, encuentra pertinente este despacho judicial el decreto de las medidas cautelares solicitadas, puesto que con ellas se protege el derecho que se está debatiendo, y se garantiza el cumplimiento de la sentencia si aquella es adversa a los intereses de la parte demandada; además, las medidas decretadas -inscripción de la demanda- no limitan el derecho de dominio o la disponibilidad sobre los bienes de parte de los demandados.

Adicional a todo lo expuesto, recuérdese lo que se le indicó al togado en auto del 30 de abril de 2018, que la objeción al juramento no se tramitaba como incidente y que se resolvía en la sentencia, y que, de encontrarse inconforme con el decreto de las medidas cautelares, debía proceder en los términos del inciso 2º, literal b) del artículo 590 del CGP, en el sentido de prestar caución por el valor de las pretensiones para que estas fueran levantadas (archivo 21), ante lo cual, hizo caso omiso.

En resumen, para este despacho resultan acertadas las decisiones emitidas en las diferentes providencias atacadas y, por tanto, no habrán de ser modificadas ninguna de ellas.

En cuanto al recurso subsidiario de apelación que interpusiera contra cada una de las providencias enunciadas a lo largo de esta providencia, de conformidad con el numeral 8º del artículo 321 CGP, es procedente conceder el recurso de apelación en el efecto devolutivo contra la decisión que fijó caución y decretó las medidas cautelares.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER las providencias dictadas dentro del presente proceso en las fechas 13 de octubre y 02 de noviembre, todas de 2017, por las razones expuestas en la parte considerativa de este auto.

SEGUNDO: CONCEDER en efecto devolutivo el recurso de apelación contra la decisión que fijó caución y decretó las medidas cautelares, de conformidad con el numeral 8º del artículo 321 CGP.

TERCERO: Por encontrarnos en virtualidad y al estar el expediente digitalizado, no se hace necesario el pago de expensas para la reproducción de copias, por lo cual, agotado el trámite correspondiente, por parte de la Secretaria del despacho, se realizaran las diligencias necesarias para enviar el link del expediente al superior, Sala civil del Tribunal superior de Medellín.

NOTIFÍQUESE

2.

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. 177

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 22 de noviembre de 2022

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA**

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

Medellin - Antioquia

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: **17d23b6f21909a0a3cc43e12318ea0a56d98353af8763029078a2ae6f8909763**

Documento generado en 21/11/2022 03:37:38 PM

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