

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Once de mayo de dos mil veintiuno

RADICADO	05001 31 03 19 2021 00099 00
ASUNTO	No repone auto y concede apelación

1. OBJETO

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte actora contra el auto del 28 de abril de 2021 (Archivos 04 C.2.), por medio del cual se rechazó la demanda, bajo los argumentos expuestos en el escrito que milita en el Archivo 05 del C.2.

2. CONSIDERACIONES

Respecto a los requisitos que debe reunir una demanda para ser admitida, se observa que el Art. 82 del C.G.P., en sus numerales 4° y 5°, dispone que las pretensiones deben ser expresadas de forma precisa y clara; y que los hechos que fundamentan éstas deben ser expuestos de forma determinada, respectivamente.

Así mismo, se observa que la **precisión, claridad y determinación** en la exposición de los hechos y pretensiones de la demanda, se tornan necesarios para la existencia de la **perfecta individualización de lo pretendido**; concepto procesal éste que, además de que **“...exige que el actor, al presentar el petitum, se apoye en una calificación jurídica precisa”¹**; procura honrar el presupuesto procesal de la demanda en forma; y, a su vez, le garantiza al extremo pasivo un conocimiento claro sobre el efecto jurídico perseguido por su opositor, en la medida en que denota (...) *El conjunto de hechos que constituyen un relato histórico, del que se pretende deducir lo que se pide, y la afirmación jurídica que de ello se deriva. Hay, en este elemento, una conjunción entre el hecho y el derecho, los que en realidad no aparecen tan separados como habitualmente se cree*².

Por otro lado, se observa que los numerales 2° y 9° del precitado Art. 82, prescriben que en la demanda debe indicarse el domicilio de la parte demandada y la determinación de la cuantía, respectivamente.

Por último, y en lo que a procedimientos de restitución de bienes arrendados respecta, se verifica que el numeral 1 el Art. 384 del C.G.P., expresa un requisito adicional para la

¹ QUINTERO, PRIETO. Beatriz y Eugenio. Teoría General del Derecho Procesal. Cuarta Edición. Editorial TEMIS, Págs. 432-433

² VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso. Segunda edición actualizada. Editorial Temis. Págs. 77-78.

respectiva demanda, toda vez que expresa que a ésta deberá acompañarse (...) *prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria*".

2.1. Caso concreto. Una vez analizados los supuestos fácticos que permean el presente asunto, así como los fundamentos jurídicos que los regulan, el Juzgado advierte que no le asiste razón al impugnante en cuanto a sus dichos, en atención a las siguientes consideraciones:

De la revisión del escrito de reposición, se constata que la parte actora no cuestionó la totalidad de los argumentos expuestos en el auto que rechazó la demanda, toda vez que, en cuanto al análisis del incumplimiento de los requisitos formales que se hizo en los numerales 5° y 12° del referido auto (refrentes a los numerales 9 y 18 del auto inadmisorio), no expresó ningún reparo; situación ésta que impide, *per se*, la reposición del auto atacado.

No obstante, y en aras de ofrecer mayor claridad sobre las razones que condujeron a esta Judicatura a efectuar el rechazo impugnado, se procederá a estudiar cada uno de los reparos formulados por la parte demandante en el recurso de reposición, advirtiendo de antemano que en el presente evento no se satisfacen unos mínimos de requisitos de admisibilidad dada la renuencia de la parte actora para el cumplimiento de lo expuesto desde el mismo auto inadmisorio.

2.1.1. En primer lugar, y en cuanto al reparo hecho sobre el numeral 1° del auto que rechazó la demanda, esto es, en cuanto a la exigencia que se hizo sobre la precisión y claridad entorno a la participación de cada uno de los copropietario del bien dado en arrendamiento y, especialmente, de los copropietarios actuales -pues se observó la mutación en el tiempo de ellos-, se colige que la parte actora no cumplió, pues tanto en el escrito de subsanación, como en el de reposición, se limitó a indicar que la participación de cada copropietario se podía verificar en lo plasmado en el respetivo folio de matrícula inmobiliaria, pero, en modo alguno, clarificó, **en el libelo demandatorio**, la intervención contractual o no de los copropietarios actuales, ni la de los aquí demandantes. La parte no dio cuenta de lo exigido por el Despacho, atinente a la clarificación de la misma legitimación por activa. De ahí que, en atención a la claridad y precisión que exige el Art. 82 del C.G.P, esta Judicatura mantenga su posición sobre el incumplimiento en el que incurrió la parte actora respecto a este tópico.

2.1.2. Frente al reparo presentado contra el numeral 2° del auto que rechazó la demanda, se advierte que dicha parte manifestó la existencia de un litisconsorcio facultativo, lo cual ni siquiera fue debidamente explicado, máxime que no lo fundó ni explicitó porque no señala con nitidez quiénes hacen parte de la relación sustancial por activa y por pasiva. A

esto se agrega que la parte no aclara la legitimación por activa, ni brindó explicaciones atinentes a si se actúa a nombre propio (caso en el cual debía exponer con suficiencia la exclusión de los otros sujetos catalogados como arrendadores) o si lo hacía a nombre de una comunidad. La parte se limita a aseverar un litisconsorcio facultativo, pero como fue anotado, ni siquiera fue sustentado desde la relación sustancial o el requisito de legitimación, de ahí que la demanda no responda a unos mínimos de claridad o determinación.

2.1.3. En torno al reproche expuesto frente al numeral **3° del auto de rechazo**, en donde igualmente se solicitó claridad sobre la composición del extremo activo, se insiste en que la parte actora no acató la claridad y precisión ordenada en el Art. 82 del C.G.P., en tanto no ofreció la nitidez exigida por el Despacho respecto a la integración del extremo demandante, en la medida en que no brindó una explicación precisa sobre las personas - **cuáles copropietarios**- que, en efecto, participaron en la celebración del contrato de arrendamiento debatido, así como las circunstancias **de tiempo modo y lugar** en las que acaeció dicha participación; y, puntualmente, no dio información concreta sobre “*el consentimiento y la aceptación*” de dichas personas respecto al contrato de arrendamiento; y, en ese sentido, no clarificó la forma en que se pactaron las cláusulas contractuales en favor **de cada uno de los participantes. Es más, la parte se limita a expresar la existencia de unos copropietarios pero no brinda claridad sobre cuáles de ellos hicieron parte del contrato, ni cómo lo hicieron. La demandante es renuente a cumplir lo exigido por el Juzgado. A esto se agrega que tampoco** expresó de forma diáfana el motivo por el cual si bien se afirmó que el señor Francisco Abel Sánchez fue quien dio en arrendamiento el bien al demandado, la demanda la presentaron personas diferentes a las que, según lo afirmado en el mismo libelo demandatorio, participaron en el contrato, ni, se insiste, precisó lo atinente a la legitimación.

Lo anterior se considera, en vista de que el actor se limitó a indicar que los señores **Teresita Del Niño Jesús Sánchez De Rodríguez, Carlos Arturo Sánchez Ruiz Y Rosa Julia Sánchez Ruiz**, son quienes tienen la calidad de demandantes (fls. 21-25 Archivo 3 C.2), pero no expuso explícitamente la legitimación en la causa (ordinaria o extraordinaria) de estos, de acuerdo con la relación sustancial que presuntamente vincula a las partes. En este aspecto, esta Judicatura reprocha nuevamente que el demandante solo hubiese indicado que, en el *sub lite*, se está en presencia de un litisconsorcio facultativo, pero no argumentó con suficiencia tal aseveración, es decir, no explicó quiénes hicieron parte del contrato de **forma directa o indirecta** y, por ende, no precisó si la parte actora está actuando a título personal o a nombre de una comunidad (fls. 21 Archivo 3 C.2).

Sin el ánimo de ser reiterativo, se hace énfasis en que la parte pretendiente no señaló con suficiencia en qué consistió el “*consentimiento y aceptación*” referidos en la demanda, ni las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se dio dicho consentimiento y aceptación, por parte de **cada uno** de los aquí demandantes, ni de quienes supuestamente participaron en el contrato (fls. 21-25 Archivo 3 C.2). En este punto, y de cara a los reproches esgrimidos en el recurso, se le pone de presente al recurrente que el hecho de que tal aceptación se hubiese hecho de forma verbal, no lo eximía de expresar

las explicaciones o precisiones sobre las precitadas circunstancias. **Así mismo, y de cara a la naturaleza de las pretensiones y el contrato debatido -de arrendamiento-, tampoco se considera razonable que la parte recurrente solo aduzca la calidad de propietarios de los demandantes como el fundamento de la legitimación en la causa de éstos, toda vez que, en atención a la claridad y precisión exigida en el art. 82 del C.G.P, es totalmente menester una exposición clara sobre la participación contractual de cada uno de los arrendadores, así como las circunstancias en que ésta se dio; y, en ese sentido, también es totalmente necesaria una explicación sobre la calidad en que se actúa, tal y como fue anotado con antelación.**

Igual situación se observa con lo relatado sobre el señor Francisco Abel Sánchez, pues el hecho de que éste hubiese sido declarado interdicto no exime a la parte pretendiente de brindar las aclaraciones que se exigieron respecto a la participación contractual de éste, máxime, si se tiene en cuenta que, tal y como se ha indicado en reiteradas oportunidades, de lo relatado en el libelo demandatorio, como en la diligencia de inspección judicial realizada el pasado 20 de octubre de 2010 (fls. 87-88 Archivo 09 C.1.), se puede observar que éste fue quien celebró de forma directa el contrato de arrendamiento debatido, motivo por el cual, se insiste, las aclaraciones entorno a dicho señor son totalmente pertinentes, para efectos de obtener la claridad y precisión exigidas en los numerales 4º y 5º del Art. 82 del C.G.P. Se le significa al recurrente que la determinación y claridad de los hechos, así como la precisión de las pretensiones no es un asunto que pueda *“resolverse en otra etapa procesal”*. La demanda debe ser presentada debidamente y con la técnica y rigor correspondiente, lo cual debe ser controlado por el Juez. Dicho control debe hacerse desde el mismo estudio de admisibilidad para efectos de posibilitar la contradicción y defensa y la no emisión de sentencias inhibitorias.

2.1.4 Por otro lado, y en torno al reproche referente a los numerales 4º y 6º del auto por medio del cual se rechazó la demanda; y en donde se hizo alusión a la exigencia atinente a las precisiones en cuanto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y a los pormenores de las cláusulas y términos convenidos en el correspondiente contrato de arrendamiento, el Juzgado mantiene su posición, pues, en efecto, la parte pretensora, de ninguna manera, manifestó claramente en favor de quién debían pagarse los respectivos cánones de arrendamiento y la manera de hacerlo; y tampoco clarificó la forma en la que ello fue estipulado respecto de **cada uno de los actores y según la supuesta participación a la que se aludió vagamente en la demanda**, en tanto dicha parte sólo indicó el porcentaje de participación que los demandantes tienen **sobre la propiedad** del bien inmueble, pero no los términos en los que se acordaron las cláusulas contractuales respectivas y, por ende, las condiciones de tiempo, modo y lugar y demás aspectos relevantes **-se insiste-, con relación a todos y cada uno de los participantes de la relación contractual**. En ese sentido, se aprecia que la parte recurrente no brindó información clara sobre el origen de la calidad de coarrendadores de los señores **Teresita Del Niño Jesús Sánchez De Rodríguez, Carlos Arturo Sánchez Ruiz Y Rosa Julia Sánchez Ruiz** y, en consecuencia, no dejó vislumbrar la procedencia de la legitimación en la causa de estos ni de los que hayan conformado el extremo arrendador en la relación contractual que pretende debatir. **Nótese que alude a una legitimación por una escritura pública (fl. 8 archivo de reposición), pero no clarifica y se niega a atender los requerimientos del Despacho sobre la forma en la que se presentó la relación contractual y de quienes participaron en ella.**

Aunado a lo anterior, el recurrente tampoco discriminó los cánones **mensuales (con la expresión del año al que corresponden)** presuntamente adeudados y el valor correspondiente a cada **canon mensual**; y menos aún; especificó, dentro de cada canon mensual, la forma en que se aplicaron los incrementos mencionados en el hecho 13° (fls. 21-25 Archivo 3 C.2), ya que solo plasmó un cuadro en el que se agrupó una serie de información, **al parecer anual**, pero, se insiste, no expresó la información solicitada por el Juzgado de manera discriminada y precisa; y, se itera, **con relación a cada uno de los demandantes**, pues solo reiteró la fecha y lugar de suscripción del contrato de arrendamiento, la forma verbal de éste, así como la vigencia y el valor del canon pactado en dicho contrato.

2.1.5. Ahora bien, respecto al reparo que se presenta en contra del numeral 7° del auto que rechazó la demanda, esto es, en cuanto a las explicaciones requeridas frente al subarrendamiento alegado, también se constata que la parte actora no fue clara en los recuentos fácticos que expuso en la demanda para el efecto, ya que no indicó expresamente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que acaeció el subarrendamiento mencionado en los hechos 10° y 11° del libelo demandatorio, pues se limitó a remitir al Juzgado al contenido del acta de la inspección judicial anexada a la demanda (fls. 26 Archivo 3 C.2). Tampoco explicó el por qué se arguyó la existencia de un subarriendo del cien por ciento (100%) del bien, pese a que de lo manifestado en los demás hechos de la demanda se dio a entender que el mismo demandado es quien está dándole un uso comercial al bien inmueble dado en arrendamiento (fls. 4 Archivo 7 C.1). Nuevamente se advierte que tal precisión era totalmente indispensable para el Juzgado, en vista de que se está alegando un subarriendo como causal de terminación de un contrato y la claridad de los hechos no es un asunto, como ya se resaltó, que deba atenderse en una etapa posterior.

2.1.6. En cuanto a los reparos formulados contra los numeral 8°, 9° y 10° de la providencia que rechazó la demanda, y por medio de los cuales se analizó el incumplimiento de lo atinente a la precisión de lo pretendido respecto a la composición del extremo activo; a la clarificación sobre la fracción del bien que presuntamente fue subarrendado; y se ordenó adecuar la acumulación de pretensiones, respectivamente, el Juzgado observa que tales reparos carecen de fundamentación fáctica y jurídica, en la medida en que el actor insiste en no estar de acuerdo con ellos al no enmarcarse, según él, dentro de los parámetros establecidos en el Art. 82 del C.G.P., pero no ofrece ningún tipo de sustentación concreta al respecto.

No obstante la ausencia de argumentación en el recurso frente al rechazo por los mencionados aspectos, se le resalta a la parte que la **precisión, claridad y determinación** en la exposición de los hechos y pretensiones de la demanda son elementos constitutivos de las directrices trazadas en los numerales 4° y 5° Art. 82 del C.G.P; y, adicionalmente, se tornan necesarios para la existencia de la **perfecta individualización de lo pretendido**, motivo por el cual se considera totalmente

indispensable que la parte demandante hubiese hecho las aclaraciones del caso, en aras de entender por satisfechas las referidas directrices.

Adicionalmente, y en torno al reproche estudiado en el numeral 10° del auto que rechazó la demanda, se constata que el Art. 88 del C.G.P. es diáfano al establecer las reglas que deben atenderse al momento de acumular varias pretensiones; y que, por ende, esta norma debe ser compaginada con lo establecido en el numeral 4° del Art. 82 y la regla especial del artículo 384 de dicho código. En ese sentido, y al no adecuarse las pretensiones en la forma prescrita en el Art. 88 *ibidem*, pudo verificarse la falta de cumplimiento del mandato dado en el numeral 4° del Art. 82 del C.G.P.

2.1.7. Continuando con el análisis del recurso de reposición, se aprecia que, respecto al reparo expresado frente al numeral 11° del auto que rechazó la demanda, se colige que no le asiste razón al impugnante, pues, contrario a lo aducido por él, **la prueba del contrato de arrendamiento no es un asunto que debe ser acreditado en el curso del proceso, sino que, a la luz de lo trazado en el numeral 1o del art. 384 del C.G.P., es un aspecto que debe ser soportado, en debida forma, desde la misma presentación de la demanda.** Se recuerda que tal exigencia fue realizada, debido a que, en este caso, los documentos que se allegaron para el efecto no consagraron los elementos esenciales y accidentales del contrato de arrendamiento, y tampoco cumplieron con las formalidades prescritas en la referida normativa, teniendo en cuenta que:

- (i) Los elementos probatorios no fueron constituidos por testigos, tal y como lo exige la norma previamente referida, sino que fueron creados por los mismos demandantes (fls. 73-86 Archivo 09 del C.1.).
- (ii) Se observó, a folio 83 del archivo 9 del C.1, que la señora Teresita del Niño Jesús Sánchez de Rodríguez manifestó que quien arrendó fue su padre; y que el señor Mauricio Gallego Sánchez le adeuda a aquél aproximadamente 600 millones; y que a los hermanos les adeuda el reajuste, lo cual en conjunto no cumple con el rigor del artículo 384.1
- (iii) Lo mismo sucedió con la declaración rendida por Rafael Hernán Sánchez Ruiz, hermano de las demandantes y copropietario, según lo relacionado a folios 69-71 Archivo 09 del C.1. Valga recordar que en esta declaración no se brindó claridad sobre quienes conforman efectivamente la relación contractual. De ahí que se concluya que dicha declaración no satisfizo los requisitos del artículo 384.1 del CGP, aparte que en la misma se alude a que el padre del declarante fue quien arrendó.

- (iv) En el acta de la inspección judicial allegada se indicó expresamente, y por parte del demandado, que el respectivo cañón de arrendamiento se paga a favor de Francisco Abel Sánchez, y que el correspondiente contrato se celebró con éste (cfr. Fl. 87 archivo 9 del C.1).

Desde ese contexto, el Juzgado se sostiene en lo decidido, dada la renuencia de la parte para cumplir las exigencias establecidas y, por ende, a acatar las prescripciones contempladas en el **artículo 384.1 del C.G.P.**

2.1.8. De otra parte, y frente a la refutación que versa sobre numeral 13° del auto que rechazó la demanda, el Despacho insiste en que la parte actora es contradictoria, incluso, al determinar la cuantía del presente caso, en tanto que pese a que en los hechos 5° y 9° manifestó que se trataba de un contrato de arrendamiento a término fijo – de un año–, fue reiterativa al aplicar la disposición contemplada en el numeral 6° del Art. 26 del C.G.P. en cuanto a los contratos celebrados a término indefinido. Aunado a ello, y de manera incoherente e imprecisa a lo establecido en tal norma, concluyó que la cuantía del presente trámite es de menor **-\$81.366.768-** (fls. 27-28 Archivo 3 C.2), lo cual, se insiste, a la luz de la mencionada norma y de lo narrado en los hechos 5° y 9° (fls. 2 y 4 Archivo 7 C.1), resulta totalmente erróneo y contradictorio, motivo por el cual se entiende inobservado el precepto contenido en el numeral 9° del Art. 82 del C.G.P.

2.1.9. Por último, y en cuanto al reparo formulado frente al numeral 14° de la providencia que rechazó la demanda, se advierte que la parte demandada en ningún momento expresó cuál es el domicilio de la parte demandada, acorde con lo exigido en el numeral 2° del Art. 82 del C.G.P, pues sólo suministró la dirección de ésta, pero, se itera, no indicó de forma precisa el domicilio de tal parte. En otras palabras, la parte impugnante cumplió con el requisito plasmado en el numeral 10° del Art. 82, toda vez que informó la dirección para efectos de notificación, pero, en modo alguno, acató la exigencia contenida en el numeral 2°, atinente al señalamiento del domicilio, motivo por el cual el Despacho se mantiene en su posición.

Así las cosas, y al evidenciarse la inobservancia de las directrices trazadas en los numerales 4° y 5° del Art. 82 del C.G.P. respecto a la **precisión, claridad y determinación** en la exposición de los hechos y pretensiones de la demanda; y, en consecuencia, al no evidenciarse la presencia de una **perfecta individualización de lo pretendido**, según lo explicado en renglones arriba, no es viable proceder con la admisión de la demanda en los términos solicitados por la parte actora, máxime si se tiene presente que dicha parte no sólo obvió las mencionadas directrices, sino que también desconoció preceptos como los contemplados en los numerales 2° y 9° del precitado Art. 82, así como algunas de las reglas trazadas en el Art. 384 del C.G.P.

Finalmente, y por ser procedente, y de conformidad con lo establecido en el Art. 90 del C.G.P., se concederá, **en el efecto suspensivo**, el recurso de apelación interpuesto de

forma subsidiaria, el cual deberá surtirse ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero. No reponer el auto del 28 de abril de 2021 (Archivos 04 C.2.), por medio del cual se rechazó la demanda, en atención a las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Conceder, en el efecto **suspensivo**, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, el cual deberá surtirse ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín.

Tercero. Para los efectos previstos en el anterior numeral, remítase a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín la totalidad del expediente virtual.

NOTIFIQUESE

ALVARO ORDOÑEZ GUZMAN
JUEZ

4

Firmado Por:

ALVARO EDUARDO ORDOÑEZ GUZMAN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 019 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:

a492ac8a52e11f3f144cc582a00e5e6b6696d7da3df6c9b265ca6bcea93b7c27

Documento generado en 11/05/2021 02:10:06 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>