



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

VERBAL Rad. 680013103004-2021-00234-00

Bucaramanga, siete (07) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Revisado el escrito de demanda y sus anexos se observa que:

1. Existe una indebida acumulación de pretensiones.

1.1 Si lo pretendido por la parte demandante es la restitución de un bien inmueble (como se indica en el encabezado de la demanda y algunas de las pretensiones), deben respetarse las previsiones del artículo 384 y 385 del CGP.

Es preciso recordar que la restitución del inmueble bajo los parámetros de dichos artículos aplica para la (i) restitución de inmuebles arrendados, (ii) la restitución de bienes subarrendados, (iii) la restitución de muebles dados en arrendamiento, (iv) la restitución de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, (v) a la restitución solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo, (vi) al arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada.

Por lo tanto, deberá especificarle al Despacho bajo cuál de los escenarios descritos en la norma pretende la restitución del bien inmueble. Aclarándosele que el trámite de restitución de inmueble como proceso especial, y que es regulado por los artículos 384 y 385 del CGP, únicamente es aplicable para los casos anteriormente descritos, pues así lo ha dispuesto la norma procesal, sin que sea posible acumular pretensiones diferentes a las enunciadas en los mencionados artículos, como las que se encuentran en los numerales 1, 3, 4, 6 (No.1), 8 y 9.

En caso de tratarse de una acción diversa, deberá especificarse a cuál se refiere, y adecuar en su integridad la demanda.

1.2 Existe clara contradicción entre los hechos de la demanda y lo pretendido por extremo demandante, en contravía de lo dispuesto por el artículo 82 numeral 5 del CGP, pues, pese a que se evidencia que entre el extremo demandante y algunas de las personas que se mencionan en las pretensiones, no hay relación contractual, a la vez, se les solicita la restitución y el pago de unas sumas de dinero.



En tal sentido observa el Despacho dos relaciones jurídicas diferentes en las pretensiones: una corresponde a la existente entre el demandante y la INMOBILIARIA GUSTAVO PUYANA CIA SAS, y otra, a al existente entre la INMOBILIARIA GUSTAVO PUYANA CIA SAS y ALFONSO PEREZ MATERA, ESPERANZA ROSALES DE URIBE, MONICA STELLA URIBE ROSALES, y la aseguradora INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR SA.

Pese a esto, de forma indiscriminada se mezclan las pretensiones con base en una y otra relación jurídica, sin especificar los sustentos de derecho sustancial y procesal que legitiman la demandante para realizar una acumulación de esas características.

En primer lugar, no se determina frente a cuál de todas las personas tanto naturales como jurídicas enunciadas en las pretensiones, se solicita lo reclamado en los numerales 2 al 9.

En segundo lugar, no se trae el sustento normativo y procesal que permita verificar la legitimación del demandante para reclamar la pretensión 3, respecto de un contrato donde al parecer el no intervino, o para llamar como litisconsorte a la aseguradora INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR SA.

Si es que el proceso de restitución tiene como base un contrato de arrendamiento o de subarrendamiento, conclusión a la que podría llegarse por lo expuesto en algunos hechos, la parte demandante debe cumplir con las exigencias del artículo 384 del CGP.

Y, por lo tanto, debe acreditarse por quienes acuden en calidad de demandantes la existencia del contrato de arrendamiento, donde los demandantes tengan la calidad de arrendadores o subarrendadores y el demandado la calidad de arrendatario o subarrendatario, de la forma descrita en la norma: *“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.”* Dicho de otra forma, la norma indica que la legitimación por activa está en cabeza de la persona natural o jurídica que acredite la condición de arrendador o subarrendador.

De lo contrario, si se llega a tratar de alguno de los demás escenarios debe acreditar: (i) que el demandante otorgó la tenencia del bien a título distinto del arrendamiento a la parte demandada, indicando a qué otro título se le otorgó el bien a la parte demandada por parte del extremo demandante, y la prueba del mismo, (ii) que el demandante adquirió el bien y que no está obligado a respetar el arriendo, y prueba de la



adquisición del bien, (iii) o que el demandante es arrendatario de la parte demandada e intentó entregar la cosa arrendada, pero su arrendatario, que sería la parte demandada, se ha negado a recibirla, y la prueba de la negativa de la recepción del bien por parte de su arrendatario.

1.3 Si lo pretendido por la parte demandante es otro asunto diverso al de la restitución de un bien inmueble arrendado, debe determinar con claridad que es lo que se persigue, si se trata de un proceso de responsabilidad contractual o extracontractual, si es una terminación, resolución o cumplimiento de un contrato, etc.

Cualquiera que sea la vía seleccionada, es preciso que determine con claridad en las pretensiones: (i) sobre cuál negocio, relación o acto jurídico recae, (ii) si cuenta con interés y legitimación para demandar en asuntos donde no haga parte, debe indicar en la demanda los aspectos sustanciales (de derecho) y procesales en los que funda su interés y legitimación, (iii) indicar en las pretensiones donde se solicite el pago de sumas de dinero, con exactitud a cuánto ascienden dichas sumas, (iv) indicar en la demanda los aspectos sustanciales (de derecho) y procesales en los que funda la solicitud de vinculación de litisconsortes, (v) si va a acumular pretensiones, esa acumulación debe ser viable de conformidad con las reglas que impone el artículo 88 del CGP, (vi) si se solicita alguna condena para el pago de sumas de dinero, para el pago de indemnizaciones, para una restitución o entrega, o cualquier otra actividad que deba desplegar alguno de los demandados, debe indicarse en las pretensiones tanto la condena como la persona a la que se le exige su cumplimiento.

2. Una vez se determine con claridad que es lo perseguido con la demanda, deberá adecuarse tanto el poder como el escrito inicial para determinar contra quien se dirige la demanda, pues en el poder, en el primer párrafo de la demanda, en las pretensiones, y en acápite de notificaciones, no aparecen reseñadas las mismas personas en calidad de demandadas.

Aclarado esto, es decir, determinado tanto en el poder como en la demanda, de acuerdo a las pretensiones, contra quien se va a dirigir la demanda, frente a cada una de esas personas que tendrán la calidad de demandados, debe cumplirse con todos y cada uno de los requisitos formales consagrados en los artículos 82 al 90 de CGP.

3. Si al adecuarse las pretensiones se determina que no se trata de una demanda de restitución de inmueble arrendado, sino de otra acción diversa, debe la parte demandante allegar la conciliación prejudicial



como requisito de procedibilidad, pues la que obra con el expediente no hace alusión a la totalidad de pretensiones, ni en ella se convocó a la totalidad de personas que están relacionadas en la demanda.

Dicho de otra forma, debe allegarse la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, que cobije la totalidad de pretensiones perseguidas, tanto declarativas como condenatorias, y además donde se haya convocado a la totalidad de personas que tendrán la calidad de demandados.

4. Si la demanda se dirige contra personas jurídicas, debe allegarse certificado de existencia y representación legal actualizado, donde conste su dirección de notificaciones judiciales tanto física como electrónica.

5. Los documentos que se traen como anexos deben aportarse en una resolución mejorada, pues en algunos apartes son ilegibles.

6. Cumplido lo relativo a las pretensiones, debe la parte prestar juramento estimatorio de acuerdo a lo ordenado en el artículo 206 del CGP.

7. Aclaradas las pretensiones, debe la parte demandante adecuar el acápite de cuantía, teniendo en cuenta el valor de todas las pretensiones al momento de presentación de la demanda, lo que incluye: (i) el pago de toco concepto que sea solicitado en la demanda, (ii) intereses, (iii) indemnizaciones, etc, indicando si el asunto es de mínima, menor o mayor cuantía.

8. De conformidad con las previsiones del Decreto 806 de 2020, se requiere a la parte demandante para que acredite el cumplimiento del artículo 6, que impone: “...al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.”

9. Realizadas las aclaraciones aquí ordenadas, debe adecuarse el poder de acuerdo a lo previsto en el artículo 74 del CGP que indica: *“El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán*



estar determinados y claramente identificados.”. En esa medida deberá indicarse al tipo de proceso y acción, individualizar a la totalidad de personas naturales o jurídicas contra las que se dirigirá la demanda y las pretensiones.

Cumplido lo anterior, y para la adecuación del poder que deba presentarse es preciso tener en cuenta que en virtud de las previsiones del CGP, los poderes conferidos para iniciar una demanda deben cumplir con las previsiones del artículo 74 donde se indica:

“Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas. (...)”

Lo anterior implica que, si el poder se presenta bajo los parámetros del CGP, debe llevar nota de presentación personal, ante el juez, la oficina judicial de apoyo o notario.

Pero a través del Decreto Legislativo 806 de 2020, se aprobó una nueva modalidad de poder, a través de mensaje de datos:

“Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.

En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.”

Aquel poder otorgado a través de mensaje de datos no requiere firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presume auténtico y no requiere ninguna presentación personal o reconocimiento.

Sin embargo, para que el mismo se tenga en cuenta, requiere que como mínimo se allegue el mensaje de datos a través del cual fue otorgado, proveniente del demandante, pues, es precisamente el medio a través del cual se está confiriendo, debe provenir el mensaje de datos del correo de notificaciones judiciales, y además indicarse el correo electrónico del apoderado(a) que debe coincidir con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados.



Por lo tanto, puede acudir a la administración de justicia otorgando un poder a través de alguna de las dos vías antes descritas: (i) con poder con nota de presentación personal, bajo los parámetros del CGP, o en su defecto, (ii) a través de poder otorgado mediante mensaje de datos, como lo permite el Decreto Legislativo 806 de 2020, allegándose el mensaje de datos con el que se confirió, proveniente del correo electrónico para notificaciones judiciales de la parte demandante, y con la indicación en el poder, del correo electrónico del apoderado judicial, que debe coincidir con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Por lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga,

RESUELVE

PRIMERO. - Inadmitir la demanda la demanda de restitución de inmueble arrendado.

SEGUNDO. - Conceder el término de cinco (5) días para subsanar la demanda acorde a lo mencionado en precedencia, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE.

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
JUEZ

Firmado Por:

**Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Civil 004
Juzgado De Circuito
Santander - Bucaramanga**

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Código de verificación:

**89896a8ac3e5a4e4db12a4aecf9a21b797e953c5ed5c547e17f67996f7
57fd70**

Documento generado en 07/09/2021 02:34:12 p. m.

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