



RAMA JUDICIAL
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
BARRANQUILLA

Correo: ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF. VERBAL

EJECUTANTE: FAUSTO ENRIQUE NAVARRO SEPÚLVEDA

EJECUTADO: CRISTIAN FLÓREZ GÓMEZ

RADICACIÓN: 08001315300520210007500

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA,
OCTUBRE 13 DE 2021

Se procede a resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandante contra el auto que inadmitió la demanda.

Fundamentos del recurso.

Planteamiento del problema.- De aquí surgen un problema jurídico a resolver: i) ¿ Es menester acceder o no a admitir la acción de restitución planteada, la cual tiene su sustento en la mora en el pago del reajuste de los canones de arrendamiento ? Este interrogantes debe ser resuelto de manera favorable a los intereses de la actora. Premisas jurídicas Primera Artículo 82 Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: 1. La designación del juez a quien se dirija. 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso. 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte. 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario. 8. Los fundamentos de derecho. 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite. 10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales. 11. Los demás que exija la ley.

Parágrafo Primero. Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia. Parágrafo Segundo. Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos. Segunda. Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región. Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso. En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen



RAMA JUDICIAL
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
BARRANQUILLA

Correo: ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda. En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran. Tercera. Anexos de la demanda. A la demanda debe acompañarse: 1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado. 2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85. 3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante. 4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar. 5. Los demás que la ley exija Cuarta. Artículo 384 Restitución del inmueble arrendado. Cuando el arrendador demande para que se le restituya el inmueble arrendado se aplicaran las siguientes reglas: "...A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario ..."

Premisas fácticas: De los requisitos de la demanda. Única. argumenta el despacho que la demanda es inamisible, "...Se plantea por el despacho la necesidad de acreditar la comunicación al arrendatario sobre la aplicación de dicho reajuste para poder darle aplicación al numeral 4º del art 384 del C.G.P..." Sobre este puntual particular, resulta forzoso manifestar que dentro de los requisitos generales enlistados en las reglas 82,83 y 84 de la ley 1564 de 2012 no se exige el cumplimiento de tal requisito exigido y mucho menos en la lista de los requisitos especiales señalados en el artículo 384 de la norma ibidem, pues sólo es menester acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria". Del texto del contrato Ahora bien, de la simple lectura del contrato allegado al dossier, es decir en la cláusula sexta del contrato, refulge que ahí está pactado la forma, fecha y valor en que el reajuste operará. Por tanto, es una excesiva ritualidad la exigida por el despacho. Por tanto, la demanda se adecuó a las exigencias y ritos procesales. Debiéndose revocar el auto censurado y proceder a la admisión de la demanda"

Consideraciones

El fundamento del recurso de reposición está basado en que la parte demandante no tenía por qué aportar las comunicaciones en que se señalaba al arrendatario los reajustes que se le hacían, toda vez que el artículo 82 no hace tal exigencia, como tampoco el artículo 384 del Código General del Proceso.

Frente a lo anterior, se debe decir que la razón que tuvo el juzgado para hacer tal exigencia, obedecen a que el artículo 384 en su numeral 1 exige que se acompañe la prueba del contrato de arrendamiento, esta exigencia va concatenada con el inciso segundo del numeral 4, por lo tanto cualquier documento relativo a la variación de alguna de las cláusulas del contrato, y en este caso sobre el monto de canon de arrendamiento, viene a constituir una unidad jurídica con dicho contrato y su exigencia como parte del contrato se hace necesaria.

Sin embargo, como en este momento procesal, se ha manifestado por la parte demandante que su acción no va encaminada a la restitución del bien inmueble sino a la restitución de los bienes muebles que hacen parte de la mercancía del establecimiento, porque el inmueble fue entregado voluntariamente, el juzgado accederá a revocar el auto en mención,



RAMA JUDICIAL
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
BARRANQUILLA

Correo: ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

porque ya se dio aplicación al artículo 385 del Código General del Proceso, pero ordenará al demandante que presente mediante escrito de reforma de demanda la alteración de las pretensiones que se está realizando de la demanda inicial, reforma que deberá hacerse conforme al artículo 93 del Código General del Proceso.

POR LO EXPUESTO EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA,

RESUELVE

1. Revocar el auto de fecha 3 mayo de 2021, que ordenó la inadmisión de la demanda.
2. Ordenar que el demandante haga presentación de la reforma de la demanda en los terminos del artículo 93 del Código General del Proceso, por estar alterando las pretensiones según lo manifestado en escrito de fecha 16 de junio de 2021.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,

CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL
DE BARRANQUILLA
NOTIFICACION POR
ESTADO No. 175

HOY, 14 OCTUBRE DE 2.021

JULIETH ROVIRA PAREJO
EL SECRETARIO