



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

Barranquilla - Atlántico, Mayo Diecinueve (19) de Dos Mil Veintitrés (2023)

**RADICACIÓN:** 080014189005-2023-00167-00  
**PROCESO:** VERBAL-RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (RIA).  
**DEMANDANTE:** INVERSIONES EL PUNTO S.C.A. NIT No. 802.015.182-7  
**DEMANDADO:** FREDDY NAZIR TOBIÁS ESPELETA C.C. No. 1.129.516.546  
ERICK MIGUEL VALDÉS DE LA HOZ C.C. No. 1.129.572.235.

**INFORME SECRETARIAL:**

Señora Juez, a su despacho la presente demanda, que correspondió a este despacho Judicial en Marzo 29 de 2023. Y fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 08-001-4189-005-2023-00167-00. Sírvase proveer.

**RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE**  
**SECRETARIO**

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO, MAYO DIECINUEVE (19) DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).**

Por reparto interno correspondió a este juzgado conocer la presente demanda promovida por INVERSIONES EL PUNTO S.C.A., quien actúa a través de apoderado judicial, ha presentado demanda VERBAL RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO en contra de FREDDY NAZIR TOBIÁS ESPELETA y ERICK MIGUEL VALDÉS DE LA HOZ para que se declare la terminación judicial del contrato de arriendo por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Revisado el libelo de mandatorio a efectos de proveer su admisión, este Despacho observa que que la misma adolece de los defectos que se pasan a precisar:

- 1- Se denota una imprecisión en lo referente al predio dado en arriendo, toda vez, que en la narración de los hechos como en las pretensiones y en el acápite de notificaciones se indica que el predio es el distinguido en la CARRERA 27 # 61 – 04 APARTAMENTO 4; sin embargo, en el cuerpo del contrato suscrito entre las partes precisa uno distinto, tal como muestra en la siguiente gráfica, a saber:

**I.-OBJETO.** -EL ARRENDADOR entrega en Arrendamiento a LOS ARRENDATARIOS un inmueble destinado para la habitación familiar, situado en esta ciudad en la CARRERA 27 NO. 61-04 APTO 5 de la actual nomenclatura de la ciudad de Barranquilla, que se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y cuyas medidas y linderos son los siguientes:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Así mismo, la incongruencia misma del contrato, como quiera que emite dos direcciones distintas del predio dado en arriendo, siendo confuso para este juzgador determinar, de ser el caso el predio a restituir y así mismo deberá discriminar las medidas y linderos de conformidad con el artículo 83 del C.G.P.

Ante este hecho confuso se remite al cuerpo del otro si del contrato para que se visualice la confusión e incongruencia que avizora en esta oportunidad el objeto de demanda, toda vez que en el contenido del mismo se visualiza dos direcciones distintas, tal como se muestra en la siguiente gráfica, a saber:



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE  
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

Viene del contrato de arrendamiento suscrito el primero (01) de Abril del 2015 entre INVERSIONES EL PUNTO S.C.A Y los señores FREDDY NAZIR TOBIAS ESPELETA identificado con C.C No 1.129.516.546 de BARRANQUILLA Y ERICK MIGUEL VALDES DE LA HOZ identificado con C.C NO. 1.129.572.235 DE BARRANQUILLA quienes se identifican al pie de sus respectivas firmas,

Han decidido firmar un **OTROSI** y han convenido en reformar las cláusulas:  
I.-OBJETO. -EL ARRENDADOR entrega en Arrendamiento a LOS ARRENDATARIOS un inmueble destinado para la habitación familiar, situado en esta ciudad en la CARRERA 27 NO. 61-04 APTO 5 de la actual nomenclatura de la ciudad de Barranquilla, que se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal

La cual quedara así:  
I.-OBJETO. -EL ARRENDADOR entrega en Arrendamiento a LOS ARRENDATARIOS un inmueble destinado para la habitación familiar, situado en esta ciudad en la CARRERA 27 NO. 61-04 APTO 4 de la actual nomenclatura de la ciudad de Barranquilla, que se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal

Las demás cláusulas quedan igual y vigentes.

LOS ARRENDATARIOS:

ARRENDADOR

- 2- Por otro lado, se puede constatar que indica como cuantía la suma de \$22.572.600, a razón de los cánones adeudados del mes de agosto de 2018 a febrero de 2021, sin embargo, sigue en la narrativa de los hechos que aún se siguen causando, esto quiere decir que el valor a la fecha no corresponde a dicha cuantía, sino por el contrario sigue en aumento, siendo contrario a lo ordenado en el numeral 6 del art. 26 del CGP, a saber: “6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.” <Subrayado fuera de texto>

Ante ello, deberá adecuar la demanda, haciendo el reajuste de la cuantía en aumento con los meses siguientes, con el fin de determinar la cuantía del presente proceso.

- 3- Con ocasión al poder aportado, llama la atención a esta sede judicial, como quiera que su otorgamiento fue en el año 2017, se debe indicar que este fue signado mediante firma registrada ante notario, cuestión que deberá allegar un poder vigente, si bien es cierto lo que precisa el artículo 76 del CGP, al igual nos encontramos con un proceso que data del hogaño, razón la cual le asiste razón a esta célula judicial ceñirse a lo reglado en el referido artículo a saber: “(...)La muerte del mandante o la extinción de las personas jurídicas no ponen fin al mandato judicial si ya se ha presentado la demanda, pero el poder podrá ser revocado por los herederos o sucesores. Tampoco termina el poder por la cesación de las funciones de quien lo confirió como representante de una persona natural o jurídica, mientras no sea revocado por quien corresponda(...)” <subrayado fuera de texto>

Es por ello, que se requiere al profesional de derecho que allegue en aras de legitimación de la causa, arrimar poder actualizado, con ocasión a la dirección del presente proceso.

- 4- De igual manera se requerirá aportar nuevo certificado de existencia y representación legal actualizado, toda vez que el arrimado fue emitido en el año 2021, por cuanto se desconoce la actualidad mercantil del demandante en esta oportunidad y donde repose consignado el poderdante con el fin de determinar, como se dijo, la legitimación en la causa dentro del asunto.

Dicho lo anterior y, al acreditarse las falencias anteriormente señaladas en la presentación de la demanda; este Despacho la inadmitirá y la colocará en secretaria por el término de cinco (5) días, a fin de que el demandante subsane los yerros anotados.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado.



**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE  
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE**

**RESUELVE:**

1. INADMITIR la presente demanda, por las razones expuestas en el presente proveído.
2. MANTENER la presente demanda en secretaria por el término de cinco (05) días, a fin de que la parte demandante subsane las faltas advertidas, so pena de rechazo.
3. ORDENAR a la parte demandante que, al momento de la subsanación de la demanda, haga la presentación de la demanda de forma íntegra.
4. PREVENIR a los interesados, que la radicación de memoriales y de cualquier otra actuación que promuevan acto el Juzgado, se haga mediante mensaje al correo electrónico [j05pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j05pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co) de este Juzgado, en horario comprendido de 7:30 am a 12:30 pm y 1:00 pm a 4:00 pm, teniendo en cuenta las medidas adoptadas por el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, hoy con permanencia vigente mediante la Ley 2213 de 2022, el Acuerdo CSJATA22-141 del Consejo Superior de la Judicatura, el Acuerdo CSJATA23-11 del 25 de enero de 2023 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio del cual se establece con carácter permanente el horario de atención al público en los Despachos Judiciales y Dependencias Administrativas del Distrito Judicial de Barranquilla y el Acuerdo CSJATA23-64 del 01 de febrero de 2023, del Consejo Superior de la Judicatura, por medio del cual se aclara el acuerdo anterior.
5. El presente auto no admite recurso alguno, de acuerdo a lo establecido el Art. 90 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARY JANETH SUAREZ GARCÍA**

**JUEZ QUINTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE  
BARRANQUILLA. -**

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Localidad Suroccidente de Barranquilla Barranquilla, 23 de Mayo de 2023 NOTIFICADO POR ESTADO N° 81 Secretario _____ RODRIGO MENDOZA MORÉ
--