



## **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD**

Medellín, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00358

**Asunto:** No repone – Concede recurso de reposición.

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición que, en subsidio de apelación, interpuso el apoderado judicial de la parte demandante en contra del auto del 9 de mayo del presente año, teniendo en cuenta los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

Mediante auto del 9 de mayo del 2022, el Juzgado rechazó la demanda por indebida subsanación.

No obstante, dentro del término, el apoderado de la parte actora formuló recurso de reposición indicando que en este caso no era procedente el rechazo de la demandada en tanto que todos los requisitos fueron debidamente subsanados.

### **CONSIDERACIONES**

**1.** Conforme con el artículo 90 del Código General del Proceso la demanda debe ser inadmitida cuando no reúna los requisitos formales, es decir, los previstos en el artículo 82 *ibidem*, también cuando no se aporten los anexos ordenados por la ley, o cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad y cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario. En el auto de inadmisión, el Juez debe conceder el término de cinco (5) días para que se subsane la demanda, so pena de rechazo. Agotado ese tiempo el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Expresamente el referido artículo señala: " Artículo 90. *Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía*

*procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

*El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*

*Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:*

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

*En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...)"*

Para resolver el caso objeto de estudio es pertinente destacar que, tratándose del procedimiento de restitución de inmueble arrendado, el artículo 384 del Código General del Proceso establece un anexo obligatorio adicional a los indicados en artículo 84 de ese código y que, por ende, es condicionante de la admisibilidad de la demanda. Este anexo consiste en la prueba del contrato de arrendamiento que soporta la pretensión de restitución. En ese sentido, el numeral 1º del artículo 384 *ibídem* dispone que "A la demanda 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. "

Resulta apenas lógico que como requisito de la demanda se exija dicha prueba, en tanto que la finalidad de este procedimiento es que el arrendador recupere la tenencia del bien entregado en arrendamiento ante el incumplimiento del vínculo

contractual pro su contraparte, de ahí que uno de los presupuestos axiológicos de esa pretensión sea, precisamente, la existencia de un contrato de arrendamiento válido<sup>1</sup>.

**2.-** En este caso se observa que mediante auto del 9 de mayo de 2022 se rechazó la demanda por no subsanarse adecuadamente. Esta decisión se adoptó, concretamente, porque en el escrito de subsanación no se adecuó la causal de inadmisión prevista en el numeral 2º del auto inadmisorio.

En ese sentido, el Juzgado destacó que en el referido numeral se requirió al demandante para que, conforme con el artículo 384 del Código General del Proceso, aportara prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por los arrendatarios, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria, o, en su defecto, para que allegara "*constancia de la cesión del contrato por parte de la inmobiliaria o la prueba, según las normas que reglamentan el mandato, que le revocó el mandato a la inmobiliaria (Art 2189, 2190, 2191 del CC) y se lo comunicó a los arrendatarios.*"

Ese requerimiento se realizó teniendo en cuenta que el demandante formuló la demanda de restitución de inmueble arrendado en calidad de propietario del bien, pero advirtiendo que éste fue entregado al señor Alex Montoya Ruíz, con el fin de que éste lo administrara y lo arrendara. Ante esa circunstancia, el Juzgado advirtió que el contrato de arrendamiento con base en el cual se formuló la aludida pretensión fue suscrito únicamente por los demandados, como arrendatarios, y por el señor Alex Montoya, quien intervino en calidad de arrendador y actuó en nombre propio.

El contrato de arrendamiento se celebró en esos términos porque, de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente, el contrato celebrado entre el demandante y el señor Montoya Ruíz constituyó un **mandato sin representación**. Esto implica que los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento celebrado entre el mandatario y los demandados únicamente recaen sobre ellos y, por tanto, en principio, el propietario del bien no se encuentra legitimado para solicitar ni la terminación ni el cumplimiento de ese negocio jurídico a los arrendatarios, salvo que el mandatario le ceda el vínculo contractual o que el mandante le revoque el

---

<sup>1</sup> Cfr. Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 164.

mandato, evento en el cual se transfiere los efectos del contrato de arrendamiento a la parte actora. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2142, 1505, 2189 del Código Civil y 1279 del Código de Comercio.

Ahora, con el fin de satisfacer ese requerimiento, la parte demandante afirmó en el escrito de subsanación que había decidido revocar el mandato conferido al señor Montoya Ruíz y que procedió a notificar esta decisión a los demandados. Como prueba de lo anterior allegó un mensaje remitido al correo electrónico y una comunicación escrita en donde se estampó el sello de una persona llamada Juan Pablo Torres Vanegas.

En la providencia recurrida el Juzgado consideró que la notificación de los arrendatarios fue indebida, pues, por un lado, no se aportó constancia de entrega efectiva del mensaje remitido a la dirección de correo electrónico [checho03danz@gmail.com](mailto:checho03danz@gmail.com) ni la evidencia de que este documento también fue enviado al correo electrónico de la demandada Diana Carolina Ortega; y, por otro lado, porque la constancia de recibido de la comunicación física no cuenta con la firma de aquellos.

Frente a esta decisión la parte actora formuló recurso de reposición, argumentando, en términos generales, que en su decisión el juzgado no tuvo en cuenta que la comunicación electrónica fue enviada al correo [checho03danz@gmail.com](mailto:checho03danz@gmail.com) el cual pertenece a la sociedad Moon Dental Studio S.A.S. de la que los demandados son representantes legales. Además, destacó que quien recibió la comunicación física es empleado de esa empresa.

En ese orden de ideas, y tras estudiar nuevamente el expediente, el Juzgado considera que en este caso no es procedente reponer la decisión, pues, se insiste, la notificación de los arrendatarios no se realizó adecuadamente.

Para ello se estima pertinente precisar, en primer lugar, que en sentencia del 4 de diciembre de 2008 el Consejo de Estado señaló: *"Es claro entonces, que quien confiere el mandato, puede así mismo dejarlo sin efectos (...) Conforme a lo anterior, se entiende entonces, que la terminación del mandato debe ser puesta en conocimiento de los terceros para efectos de prevenir el surgimiento de obligaciones a cargo del mandante, a partir de las actuaciones de quien ya no es su mandatario; de igual manera, el tercero que, teniendo conocimiento de la terminación del mandato acepte negocios con quien ya no es*

*mandatario, no estará obrando de buena fe y por lo tanto, deberá asumir las consecuencias negativas de su actuación (...)*”.

De acuerdo con lo anterior, cuando se revoca un mandato, es de vital importancia que esta decisión sea informada a los terceros que puedan tener interés en ella, para efectos de evitar el surgimiento de futuras obligaciones a cargo del mandante. En relación con la forma en la que la decisión debe ser notificada, el artículo 2199 del Código Civil dispone *"Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado a público por periódicos o carteles, y en todos los casos que no pareciera probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia absolver al mandante"*<sup>2</sup>

En ese sentido, el Juzgado considera que en eventos como el que nos convoca, el sentido común permite inferir que la mejor forma de notificar a los arrendatarios la revocatoria de un mandato constituido para celebrar el contrato de arrendamiento, es remitiendo la comunicación a la dirección del bien arrendado.

Ahora, ello no impide que la notificación se intente por medios electrónicos, en la medida que lo relevante es que los terceros tengan conocimiento efectivo de la revocatoria; no obstante, para que la notificación por ese medio sea válida se estima necesario, tener completa certeza de que la respectiva dirección de correo electrónico sí pertenece al tercero a notificar, y que haya constancia de la entrega efectiva de esa comunicación.

Precisado ello, en relación con la notificación realizada al correo electrónico [checho03danz@gmail.com](mailto:checho03danz@gmail.com) se advierte que, aunque el expediente obra prueba de que: i) ese correo es la dirección de notificaciones judiciales de la sociedad Moon Dental Studio S.A.S., ii) de que los demandados son los representantes legales de esa empresa, y iii) que ésta se encuentra ubicada en el inmueble arrendado, todo ello son solo indicios que pueden llevar a concluir que posiblemente la notificación remitida a este correo podrá conocerse por los demandados. Sin embargo, éstas no prueban con certeza que así será, máxime si se tiene en cuenta que los mensajes remitidos a esa dirección, por su naturaleza, solo vinculan a la persona jurídica y no a sus representantes legales como personas naturales. Por ende, no puede estimarse que éste sea un medio idóneo de notificación.

---

<sup>2</sup> Este artículo aplica al mandato mercantil, por expresa remisión del artículo 2 y 822 del Código de Comercio.

Así las cosas, se estima que, ante el desconocimiento de un correo electrónico de **uso personal** de los demandados, lo que debió realizar el demandante era notificar la revocatoria del mandato a la dirección física del inmueble arrendado.

Ahora, si en gracia de discusión se aceptara que esas pruebas eran suficientes para considerar que el correo electrónico es idóneo para intentar esa notificación, incluso en ese evento tampoco sería procedente considerar válida la notificación, pues no se aportó constancia de la entrega efectiva del correo electrónico. Por ende, el Juzgado no conoce con certeza **si el mensaje fue efectivamente entregado o no.**

En relación con la notificación remitida a la dirección física, se advierte que ésta tampoco es idónea, en tanto que en el expediente no obra prueba de que la comunicación se remitió y entregó en la dirección del inmueble arrendado. Además, porque en el sello estampado en el documento tampoco obra esa información, pues en él solo se indica el nombre y número de identificación de la persona que recibió la comunicación, quien, se insiste, no es parte en el proceso.

Entonces, aunque la parte demandante afirma que el doctor Juan Pablo Torres es empleado de la empresa Moon Dental Studio S.A.S. y, que, por ende, debe tenerse por efectivamente radicada la comunicación, lo cierto es que en el expediente no hay prueba de ello y, por consiguiente, no se puede acoger el argumento de la demandante.

En conclusión, el Juzgado considera que en este caso no se demostró que los arrendatarios fueron adecuadamente notificados de la revocatoria del mandato conferido por la demandante al señor Alex Montoya Ruíz y, por eso, la demanda no puede tenerse por debidamente subsanada.

En ese orden de ideas, el Juzgado no repondrá el auto del 9 de mayo de 2022.

**4.** Ahora, teniendo en cuenta que en subsidio se presentó recurso de apelación, y por cuanto se trata de un proceso de menor cuantía donde la única causal de restitución no es la mora, de conformidad con los artículos 317, 320 y siguientes del

Código General del Proceso, se concederá el mismo en el efecto suspensivo para que el Juez Civil del Circuito se pronuncie al respecto.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

**Resuelve:**

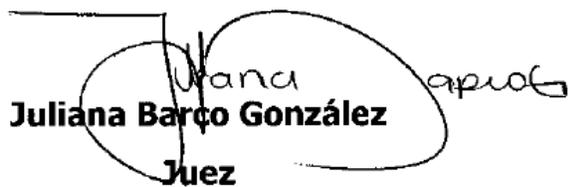
**Primero:** No reponer el auto del pasado 9 de mayo del presente año, por las razones antes expuestas.

**Segundo:** En subsidio, según se invoca, se concede el recurso de apelación, en el efecto suspensivo ante los Jueces Civiles de Circuito de Medellín (R). No se ordenará la expedición de copias por estar digitalizado el expediente y se remitirá la totalidad de este al superior para desatar el recurso (Art 125 inciso 3 del CGP).

**Tercero:** Se le corre traslado al apelante para que en el término de 3 días amplíe los argumentos de la apelación si así lo considera pertinente (Art 322 numeral 3 del CGP), vencidos lo cuales por Secretaria Remítase el expediente digital por intermedio de la Oficina Judicial para su reparto ante el Superior.

**Cuarto:** Se pone de presente que no hay lugar al suministro de expensas, atendido a que el expediente se encuentra digitalizado en su totalidad.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
**Juez**

Jz

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, 1 jun de 2022, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS N° \_\_,  
fijados a las 8:00 a.m.*  
\_\_\_\_\_  
Secretario

Firmado Por:

**Juliana Barco Gonzalez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 018**  
**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: **fc5ae3ef59b481744e10ce132ebd9f7ecc1211f1a93c75c021c7b399ef2f40f9**

Documento generado en 31/05/2022 02:14:47 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**