



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince de junio de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00601

**Asunto:** Inadmite demanda

Por lo anterior, conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

**1.-** Advierte el Despacho que en el *sub judice* se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de local comercial celebrado con City Raiz S.A.S. como arrendadora, por lo cual, se deberá conferir un nuevo poder para actuar a la abogada en donde se le faculte expresamente para incoar la presente demanda **verbal sumaria** de terminación de **contrato de arrendamiento**.

Se advierte que podrá otorgarse conforme al artículo 74 del Código General del Proceso, o según lo indicado por el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.

**2.-** El Despacho observa que con la demanda se aporta una constancia de no conciliación celebrada ante un conciliador en equidad el pasado 29 de marzo del presente año, no obstante, revisado su contenido el Juzgado se percata que el objeto del intento de conciliación no recayó sobre la totalidad de las pretensiones de la demanda, toda vez que no se hace alusión a la pretensión de cobro de cláusula penal ni pago de mejoras.

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso, se tendrá que aportar prueba de que se agotó el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad para demandar, sobre la totalidad de hechos y pretensiones de la demanda, el cual deberá ser en derecho y no en equidad, dado que así lo exige la Ley 640 de 2001.

**3.-** De conformidad con el artículo 85 del Código General del Proceso, se presentará con la demanda el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.

**4.-** Debe tenerse en cuenta que dispone el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: *"Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad"*; además estatuye el citado precepto en el numeral 5º, que debe contener: *"Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados"* y el 8º Ibídem indica que además debe contar con: *"Los fundamentos de derecho"*.

Las anteriores disposiciones según la teoría general del proceso se refieren a la *"perfecta individualización de la pretensión"*, es decir, que en toda demanda debe existir una perfecta correlación entre los hechos, el derecho invocado y el petitum de la demanda; correlación que exige que no existan contradicciones entre los hechos, el fundamento jurídico, el petitum de la demanda, y que coexista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

En este orden de ideas, siempre se debe procurar la identificación de la pretensión, el petitum, el fundamento histórico y jurídico deben formularse clara e inequívocamente ofreciendo una perfecta correspondencia sin que el sentenciador tenga que entrar a establecer una interpretación extensiva.

No se puede pedir algo **que una norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia a un supuesto normativo y, a la vez, este supuesto debe coincidir con los hechos narrados. De otra manera faltaría concordancia entre la petición, los hechos, el derecho y sería imposible identificar la pretensión. Además, es indispensable señalar la fuente normativa siempre en relación directa con los hechos, de la cual se pretende la consecuencia jurídica que se traduce en el petitum adecuado de la pretensión.

En el *sub judice*, el Despacho advierte que, entre otras cosas, la parte actora pretende que se condene a los demandados al pago de **\$21.072.380**, por concepto de mejoras necesarias que fueron realizadas sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-84769 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, objeto del contrato de arrendamiento que celebraron.

Ahora bien, el Despacho estima pertinente traer a colación lo que al respecto ha dispuesto José Alejandro Bonivento Fernández al indicar que con base a los artículos 1985 y 1993 del Código Civil *"(...) las reparaciones necesarias son a cargo del arrendador, por su obligación de mantener la cosa en buen estado. Pero puede darse*

*la circunstancia de que las reparaciones necesarias sean hechas por el arrendatario, quien solamente puede exigir del arrendador el reembolso del costo de las reparaciones indispensables o necesarias, cuando se presente:*

- *Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario.*
- *Que las haya hecho saber oportunamente del arrendador, para que proceda a repararlas, lo más pronto posible o que no haya sido posible darle la noticia.*
- *Que a pesar de haberle dado noticia al arrendador o no habiendo sido posible darse en tiempo, no fueron hechas por este.*
- *Que sea probada por el arrendatario la necesidad de las reparaciones.*<sup>1</sup>

Ahora bien, adicionalmente, es necesario resaltar que en la cláusula 10° del contrato de arrendamiento que se celebró entre las partes se indicó respecto de las mejoras que *"El arrendatario y el (los) deudor(es) solidario(s) no podrá efectuar en el inmueble ampliaciones y/o mejoras no locativas a menos que tengan previa autorización por escrito de EL ARRENDADOR; si las ejecutaren sin esta autorización, beneficiarán al propietario del inmueble, sin que haya lugar a indemnización alguna a favor (...)"*.

De conformidad con lo anterior, se le aportará prueba al Despacho de la aceptación que expresamente y por escrito realizó la demandada propietaria del bien inmueble arrendado para la ejecución de las mejoras necesarias que con la demanda se indica realice el demandante. En caso tal de que no se cuente con tal anuencia, se le tendrá que explicar al Despacho la razón por la cual se pretende su pago, a pesar de expresamente haberse pactado en contra de su reconocimiento.

Adicionalmente, señalará por qué considera que son mejoras necesarias, ello según el uso que se le está dando al local comercial de acuerdo a la actividad para la que fue arrendado el bien: lavadero de carros.

**5.-** Además de esto, en todo caso, se le tendrá que indicar entonces al Despacho: (I) si tales reparaciones adquirieron la calidad de necesarias por causa del demandante, o si este los consideró así únicamente por la actividad económica que desarrolla; (II) que ellas fueron efectivamente dadas a conocer oportunamente a los demandados, de lo cual se aportará prueba; (III) que a pesar de haberse dado comunicación oportuna al arrendador, este no procedió con su reparación y, (IV) se

---

<sup>1</sup> Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales, José Alejandro Bonivento Fernández

tendrán que explicar por qué son necesarias tales reparaciones, de cara al buen estado del inmueble.

**6.-** Se le indicará al Despacho el valor que por concepto de canon de arrendamiento ha venido pagando el demandante a partir del 13 de enero del presente año, fecha en la cual se le notificó el aumento del valor mensual por concepto de canon de arrendamiento. De igual manera, se aportará al Despacho prueba de tales pagos.

**7.-** Se le señalará al Despacho en el acápite de hechos la fecha exacta en la cual se efectuó la mejora cuyo cobro se pretende con el líbelo.

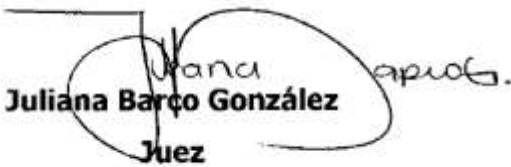
**8.-** Se tendrá que adecuar la pretensión 2º de la demanda en el sentido de solicitar que, por causa de la terminación del contrato de arrendamiento, se condene a los demandados al pago de los valores que por concepto de mejoras y cláusula penal se estiman bajo juramento. Se advierte que tales valores deberán coincidir también con lo indicado en el acápite de hechos de la demanda.

**9.-** En la estimación que bajo la gravedad de juramento se realiza de las mejoras efectuadas sobre el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado se tendrá que discriminar de forma expresa y detallada las mejoras a las cuales corresponde tal monto. Se advierte que deberán coincidir con aquellas que se indican en el acápite de hechos de la demanda.

**10.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 6º la Ley 2213 del 2012, se aportará prueba de que se remitió el escrito de subsanación a la presente providencia al correo electrónico o a la dirección física de los demandados.

Del memorial con el que se llenen los requisitos exigidos por el Despacho se allegara copia para el traslado y una copia del memorial para el archivo del Juzgado.

**Notifíquese y Cúmplase**

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

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, 16 jun 2022, en la fecha, se  
notifica el auto precedente por  
ESTADOS fijados a las 8:00 a.m.*



**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: **2ce1e9d76b7d4521e9f5f04c90868d4fe8114c8c50c5b2a30357a672727d841b**

Documento generado en 15/06/2022 10:51:07 AM

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

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