



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve de marzo de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00288

Asunto: Inadmite demanda.

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

- 1.** En el hecho 1° de la demanda se describirá el inmueble presuntamente arrendado en los términos del artículo 83 del CGP.
- 2.** Además, en el hecho 1° de la demanda se informará el vínculo contractual con base en el cual la demandante arrendó el inmueble y aportará evidencia de ello.
- 3.** En el hecho 2° se indicarán claramente las razones por las que la parte demandante considera que el contrato de arrendamiento sí fue perfeccionado y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que ello ocurrió. Esto teniendo en cuenta que en otros hechos de la demanda se indica que eventualmente se podría considerar que el contrato no se perfeccionó.

Para subsanar este requisito, la parte demandante deberá tener en cuenta que los comportamientos a los que alude en hecho 7° de la demanda se refieren a ofertas y a contraofertas comerciales ejecutadas por las partes en una etapa precontractual del negocio jurídico y, por ende, la demandante debe valorar si de acuerdo con las disposiciones normativas que regulan las ofertas mercantiles escritas es posible sostener el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento.

De ser así, se indicará expresamente el supuesto fáctico y jurídico que soporta esa afirmación.

- 4.** Conforme con lo afirmado en el hecho 7° de la demanda, se debe precisar que el Juzgado estima que lo allí descrito eventualmente constituyen ofertas y contraofertas mercantiles que se regulan por los artículos 845 y siguientes

del Código de Comercio. Por lo anterior, el Juzgado requerirá a la parte demandante para que adecúe ese hecho en los siguientes términos:

a) Se indicará claramente cuándo la parte actora remitió la primera oferta a la parte demandada, es decir, "el primer borrador del contrato de arrendamiento", por cual medio y si la persona que la envió tenía facultad de obligar a la sociedad demandante. Además, se informarán los términos de esa oferta y la fecha en la que fue enviada a la sociedad demandada. A su vez, se explicará al Despacho si la parte demandada realizó una contraoferta frente al documento remitido.

De ser ese el caso, se expondrá la fecha en la que esa contraoferta le fue notificada y si la demandante la aceptó o la rechazó y la fecha y forma en la que le notificó esa decisión a la sociedad demandada. Aportará las pruebas correspondientes.

b) De acuerdo con lo anterior, se describirá al Juzgado los términos de la contraoferta que la demandada realizó a la sociedad demandante y a la que ésta accedió el 13 de junio de 2022 y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que lo hizo. En ese sentido, además de narrarse los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, se indicarán las obligaciones establecidas a cargo de cada una de las partes, la forma de su cumplimiento y la evidencia de ello.

c) Así mismo, la demandante indicará si entre el 13 de junio de 2022 y el 6 de julio del mismo año, las partes sostuvieron una conversación adicional frente al contrato de arrendamiento o si después de que el demandante aceptara la contraoferta de la parte demandada, el 13 de junio de 2022, aquella emitió algún pronunciamiento adicional o si simplemente guardó silencio hasta el 6 de julio de 2022.

d) Así mismo, conforme con los numerales 2 a 4 del numeral 7º de la demanda se explicará al Juzgado los términos de la contraoferta que la demandada realizó a la sociedad demandante el 6 de julio de 2023 y la forma en la que la presentó. En ese sentido, además de narrarse los elementos esenciales del contrato de arrendamiento allí ofertado, se indicarán las obligaciones establecidas a cargo de cada una de las partes, la forma de su cumplimiento y la evidencia de ello.

A su vez, se explicará al Despacho si, con ocasión a ello, la parte demandante realizó una contraoferta o si profirió algún pronunciamiento frente al documento remitido y la fecha en la que lo hizo. Aportará la evidencia correspondiente.

En caso de haber proferido una contraoferta, explicará los términos de esta y si la demandada se pronunció frente a eso, lo que dijo y la fecha y forma en la que lo dijo.

- 5.** Conforme a lo señalado en el numeral anterior, la parte demandante señalará, si a su juicio alguna de esas ofertas o contraofertas fue aceptada por la demandada, cuál de ellas, y si la aceptación fue expresa o tácita. De ser ese el caso, la parte actora deberá adecuar la demanda conforme con las disposiciones que regulan esta materia y se indicaran los términos concretos de la oferta eventualmente aceptada en tanto que será esa la que determinará el contrato de arrendamiento que soporta las pretensiones aquí formuladas. Además, aportará copia del escrito que la contiene.
- 6.** De acuerdo con lo que se afirme en el hecho anterior, los hechos 2° a 5° de la demanda, conforme con los términos en los que se acordó el respectivo vínculo contractual.
- 7.** De acuerdo con lo que se afirma en los hechos 12° y 13° de la demanda se explicará si la parte actora entregó esos documentos a la demandada y la fecha y forma en la que lo hizo. Aportará la evidencia correspondiente. Así mismo, se afirmará si la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo y de ser el caso, aportará las respectivas pruebas.
- 8.** Frente a lo que se indica en el hecho 20° de la demanda se aclarará, desde lo fáctico, cuáles fueron los perjuicios ocasionados a la demandante derivados del presunto incumplimiento debidamente detallados y justificados.
- 9.** De acuerdo con lo que se indica en el hecho 21° de la demanda, la parte demandante considera que el supuesto incumplimiento contrato le generó a la demandante un perjuicio de costo de oportunidad por valor de \$78.750.000.

En ese sentido, debe recordarse que conforme con la Corte Suprema de Justicia " *La pérdida de una oportunidad atañe a la supresión de ciertas*

*prerrogativas de indiscutible valía para el interesado, porque en un plano objetivo, de contar con ellas, su concreción le habría significado la posibilidad de percibir, ahí sí, una ganancia, ventaja o beneficio, o de que no le sobrevenga un perjuicio (...)*¹

Ahora bien, esa Corporación también ha precisado que no cualquier oportunidad da lugar a la indemnización de perjuicios sino únicamente aquellas que son reales, verídicas, serias, actuales e idóneas para conseguir la utilidad esperada². Eso implica, entre otros aspectos, que se demuestre que para el momento en el que se presentó la conducta generadora del daño, la víctima "(...) estaba en capacidad de aprovechar la oportunidad o estar a punto de poder lograrlo. Esta directiva permite excluir la reparación de esperanzas puramente eventuales que no están sustentadas en hechos acaecidos al momento de advenimiento del hecho dañino imputable al demandado (...). La exigencia del carácter real y serio de la oportunidad perdida constituye un correctivo eficaz contra los abusos eventuales de la teoría (...)"³

En ese orden de ideas, la parte demandante argumentará desde lo fáctico cuál fue la oportunidad que perdió el demandante ante la omisión de la sociedad demandada y porqué esa oportunidad era real, verídica, seria, actual e idónea y sí la suma solicitada está respaldada, ello teniendo en cuenta que por el hecho de que esa suma sería el valor del canon del evento, no significa necesariamente que ella podría ser la suma por otro contrato de arrendamiento diferente.

10. Se prescindirá de la petición única principal en tanto que lo allí solicitado no es una petición en sí sino un supuesto fáctico de la pretensión de indemnización de perjuicios en el régimen de responsabilidad contractual invocada.

11. Frente a la petición primera y segunda consecencial a la única principal se aclararán los valores pretendidos y el concepto con base en los cuales se reclaman. Teniendo en cuenta lo indicado en el numeral 10° de esta providencia sobre la petición única principal, la parte demandante formulará adecuadamente la petición principal a la que aquellas acceden.

En el evento de que estas se soporten en el incumplimiento del contrato, deberá solicitarse que se declare la responsabilidad civil contractual de la

¹ Cfr. Corte Suprema de Justicia Sentencia de 9 de septiembre de 2010 Referencia: 17042-3103-001-2005-00103-01

² ibidem

³ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia del 1° de noviembre de 2013. Expediente: 08001-103-008 1994-26630-01

sociedad demandada, como consecuencia del incumplimiento de una obligación determinada, y en el mismo acápite se formularán las respectivas peticiones consecuenciales, advirtiendo que por concepto de perjuicios y/o cláusulas penales se debe solicitar una suma concreta y determinada.

- 12.** Ahora, una interpretación conjunta de la demanda permita deducir que en la petición única principal y segunda y tercera consecencial la parte demandante solicita, por un lado, que se ordene a la parte demandada a pagar la suma de \$78.750.000 por concepto de canon de arrendamiento, así como por el valor de la pena a la que alude la cláusula décima quinta del contrato aportado. Esto con ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por la sociedad demandada.

Sin embargo, de una lectura de los supuestos fácticos de la demanda, concretamente del hecho 15º, se concluye que el inmueble no fue entregado a la Villalón Entretenimiento S.A.S. en tanto que, tras perfeccionarse el contrato de arrendamiento y antes de la fecha de entrega de la tenencia del bien pactada, esa sociedad revocó unilateralmente el contrato de arrendamiento. Por ello, en estricto sentido, la obligación del canon de arrendamiento no se causó en este caso teniendo en cuenta que este concepto, por regla general, se genera a cargo del arrendatario cuando éste ha gozado de la tenencia de un bien.

Ahora, para este caso se debe destacar que el artículo 2003 del Código Civil, aplicable a este tipo de contratos por la remisión expresa del Código de Comercio, prevé la facultad del demandante de exigir al demandado el pago de los cánones de arrendamientos pendientes de pago cuando por culpa de este se haya terminado el contrato de forma anticipada.

Concretamente esta norma señala *"Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio"*

No obstante, para que ese pago sea procedente, el demandante debe demostrar que el contrato terminó por culpa del arrendatario.

En consecuencia, el Despacho requiere a la parte demandada para que desde los hechos afirme claramente el incumplimiento que se atribuye al

demandado, pues algunas veces se habla de la revocatoria unilateral del contrato de arrendamiento antes del plazo pactado y, en otras oportunidades, del no pago del canon de arrendamiento. Además, indicará las circunstancias de tiempo, modo y lugar en el que se presentó el incumplimiento contractual y se aportará las evidencias correspondientes.

También se señalará la forma y la fecha en la que le fue informada esa terminación por parte de la sociedad demandada y allegará la respectiva prueba.

- 13.** Respecto a la primera petición consecuencial a la única subsidiaria, debe señalarse que en ella la sociedad demandante está invocando el régimen de responsabilidad civil extracontractual para solicitar la indemnización de perjuicios.

Sin embargo, los supuestos fácticos que se narran en la demanda no se adecúan a esa petición. Esto teniendo en cuenta que, en aquellos, la demandante alude a, entre otros aspectos, a la presentación de ofertas y contraofertas entre las partes para la celebración de un contrato de arrendamiento, a su aceptación y a la confianza defraudada en la celebración de ese negocio jurídico por parte del demandado al desistir intempestivamente de él.

Por lo anterior, el Juzgado infiere que el régimen de responsabilidad que en realidad se está invocando es el de responsabilidad precontractual que encuentra sustento en el artículo 863 del Código de Comercio, según el cual *"Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen."*

Frente a este tipo de responsabilidad la doctrina ha indicado que *"Como se observó antes, para llegar al contrato, los interesados recorren todo un camino que empieza con la invitación a contratar, y se concreta con la oferta y la aceptación. En todo ese periodo ocurren entre las partes un sinnúmero de conversaciones donde se discuten los pormenores del futuro negocio y las partes están obligadas a actuar con buena fe" (...)* Consideramos que desde el momento en el que se formula la invitación para contratar, así no se cumpla con los requisitos para constituir una oferta, las partes debe proceder de buena fe. Pero para los efectos de la responsabilidad precontractual, estamos de acuerdo con el profesor Fontanarrosa que señala que *" el deber de la buena fe nace en el instante en que alguien dirige a otro una oferta revestida de caracteres de seriedad idóneos y suficientes para*

hacer nacer en el destinatario la confianza en que las negociaciones que se inician abran de ser llevadas en buen término (...) ⁴

De ser ese el caso, la parte demandante así lo indicará y adecuará las pretensiones de la demanda conforme a ese tipo de régimen de responsabilidad y prescindiendo del de responsabilidad civil extracontractual. Concretamente, deberá señalar cómo el demandado transgredió el deber de buena fe y de lealtad contractual al revocar unilateralmente la contra oferta o cualquier otro supuesto. Además, indicará claramente los perjuicios que le fueron ocasionados por esa transgresión, los cuales deberán estar sustentados en los hechos de la demanda y detallados claramente.

Esta adecuación de la pretensión se realizará desde cada uno de sus elementos, es decir, el subjetivo, objetivo y causal.

- 14.** Se realizará el juramento estimatorio conforme con el artículo 206 del Código General del Proceso. Por ello, en el juramento se debe discriminar el perjuicio que se reclama, su causación, cada una de los conceptos que lo componen debidamente discriminados, y los demás elementos pertinentes que permitan su identificación. También arrimará las pruebas que considere necesarias para demostrarlos, e indicará cómo se calcularon.

Se advierte que, en el acápite de hechos de la demanda, se deberán describir los supuestos fácticos que soportan la pretensión de reconocimiento y pago de perjuicios. Además, teniendo en cuenta que la parte demandante formula dos pretensiones excluyentes entre sí, deberá aclarar en el juramento estimatorio cuales perjuicios reclama en el marco de la pretensión por responsabilidad civil contractual y cuales en la de responsabilidad civil extracontractual o precontractual.

- 15.** Conforme con lo señalado en esta providencia, se deberá presentar un nuevo poder en el que se adecúe el objeto para el que fue conferido. Esto teniendo en cuenta que en el poder aportado se transcriben unas pretensiones que, como se explicó, son improcedentes.

El poder deberá otorgarse conforme con el artículo 74 del CGP o del artículo 5° de la Ley 2213 de 2022.

⁴ Arrubla Paucar, J. A. (2012). Contratos mercantiles: teoría general del negocio mercantil.

- 16.** Conforme con el artículo 621 del CGP se deberá aportar prueba de que se agotó la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad en donde se haya discutido todas las pretensiones formuladas en la demanda. Eso porque, conforme con el documento aportado, en la conciliación practicada no se ventilaron todas las pretensiones que la parte demandante pretende formular en este proceso sino únicamente las derivadas de la responsabilidad civil contractual.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO
CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD**

*Medellín, 30 marzo de 2023,
en la fecha, se notifica el
auto precedente por
ESTADOS N° __, fijados a las
8:00 a.m.*

Secretario

Jz

**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: **c12553b348be9e804d7e1a884f6e30839faa02f64c5fecc7b54d8467b34f029f**

Documento generado en 29/03/2023 12:33:48 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**