



## **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, diez de marzo de dos mil veintiuno

**Radicado:** 2021-00188

**Asunto:** Inadmite demanda

De 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.** En atención a lo previsto en el numeral 2º del artículo 82 del Código General del Proceso, se deberá indicar el domicilio de las partes, toda vez que no se hace referencia a ello.
- 2.** Conforme a lo manifestado en el escrito de la demanda, y al contenido de sus anexos, advierte el Despacho que la señora Fanny de Jesús Arrieta Lora celebró un contrato de mandato sin representación con la sociedad Propiedades y Proyectos Inmobiliarios S.A.S., para la celebración y gestión de un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 39A N° 61B Sur-74, casa 102 del municipio de Sabaneta.

En igual sentido, se observa que esta última celebró eventualmente contrato de arrendamiento con el señor Juan Pablo Herrera Sierra, quien también es demandado en el presente proceso. Ahora bien, teniendo en cuenta que, por tratarse de un mandato sin representación, el primer negocio (entre la señora Fanny y Proyectos Inmobiliarios) es autónomo e independiente del contrato de arrendamiento que se celebró se deberá prescindir de incoar la demanda contra Juan Pablo Herrera Sierra.

En todo caso, y por cuanto la demandante realmente aún no se encuentra legitimada para solicitar la restitución del bien inmueble, por cuanto no posee la calidad de arrendadora, ni le ha sido cedida dicha condición, se deberá prescindir de la pretensión de restitución que se realiza; iterándose que una cosa es la relación sustancial que existe entre mandante y mandatario, y otra diferente es la de tercero y mandatario, por tratarse de un mandato sin representación conforme a los artículos 2177 del Código Civil y 1262 del Código de Comercio.

**3.-** Igualmente, en el petitum de la demanda deberá solicitar el incumplimiento del contrato de mandato y no "leonino", al que hace referencia. Y si lo que pretende además es que se declare que una de sus cláusulas es abusiva, como parece ser, deberá formular la pretensión de forma adecuada acumulando las diversas pretensiones de acuerdo a la técnica procesal debida y desde los hechos de la demanda explicar las razones por las cuales se trata de una cláusula abusiva y, por ende, ineficaz, para ya luego advertir cuál es la obligación legal o contractual que incumplió la parte demandada.

**4.** Se deberá aportar el contrato de mandato celebrado entre las partes que se encuentre debidamente suscrito y firmado por ellas, toda vez que se aporta uno carente de sus rúbricas.

**5.** También se deberá aportar el contrato de arrendamiento que la sociedad Propiedades y Proyectos Inmobiliarios S.A.S. celebró con el señor Juan Pablo Herrera Sierra.

**6.** Se le deberá aclarar al Despacho si el señor Juan Pablo Herrera Sierra simplemente incumplía con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento, o este la cumplía, pero era la sociedad Propiedades y Proyectos Inmobiliarios S.A.S. quienes posteriormente no hacían la correspondiente consignación a la demandada.

En todo caso, se deberá indicar claramente en el acápite de hechos las mensualidades que no le han sido pagadas a la demandante, con indicación de su valor, y la fecha de causación.

**7.** Se deberá allegar prueba de las reclamaciones que se afirma se han realizado a la sociedad Propiedades y Proyectos Inmobiliarios S.A.S. para el pago de los cánones adeudados.

**8.** Deberá prescindir del hecho 7º de la demanda toda vez que corresponde a una apreciación jurídica.

**9.** Deberá adecuar la pretensión de la demanda en la cual solicita que se condene solidariamente al señor Juan Pablo Herrera Sierra y Propiedades y Proyectos Inmobiliarios S.A.S. al pago de perjuicios materiales por concepto de daño emergente, toda vez que la responsabilidad atribuida es evidentemente contractual, no obstante, el primero no participó en la celebración del contrato de mandato sin representación del cual derivan los hechos de la demanda.

**10.** Además de esto, se deberá aclarar la razón por la cual se solicita la suma de \$12.600.000 como daño emergente y no lucro cesante. Lo anterior, pues se debe tener en cuenta que el artículo 1614 del Código Civil define el daño emergente como el perjuicio proveniente de no haberse cumplido la obligación, y el lucro cesante como la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la misma.

En tal sentido, en los hechos de la demanda se afirma que dicha suma corresponde a los cánones de arrendamiento que aún se adeudan, de forma que corresponden, realmente, a lucro cesante y no daño emergente, pues se trata de un provecho económico que no se le ha reportado a la demandante durante los meses insolutos.

**11.** En todo caso, ya sea que se trata de lucro cesante o daño emergente, se deberá de realizar en un acápite de la demanda el correspondiente juramento estimatorio de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, en donde se estime razonadamente bajo juramento cada uno de los perjuicios que se reclaman. Se advierte, que al momento de realizarse se deberán indicar las fórmulas que conforme a la jurisprudencia vigente se utilizaron para su liquidación, o la indicación de los meses en los cuales se causaron.

**12.** De igual forma, desde lo fáctico se deberán especificar los perjuicios morales que reclama la accionante, es decir, explicarán detalladamente la situación moral adversa que sufrió a causa del no pago por parte del mandatario, ya que los mismos no se presumen por el incumplimiento contractual.

Y además de ello, deberá indicar al Despacho las razones por las cuales solicita que también se condene al señor Juan Pablo Herrera Sierra por dichos perjuicios derivados del incumplimiento contractual, teniendo en cuenta nuevamente que, la relación entre mandante y mandatario es autónoma a la del vínculo de arrendamiento.

**13.** Se deberá prescindir de las medidas cautelares que se solicitan dado que el embargo y secuestro son improcedentes en este tipo de procesos.

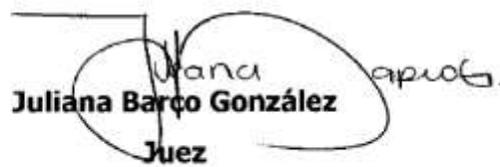
**14.** De conformidad con el artículo 6º del Decreto 806 del 2020, se deberá allegar prueba de que al momento de presentarse la demanda, la misma fue enviada simultáneamente al correo electrónico de los demandados, o en su defecto, mediante correo certificado.

En igual sentido se deberá proceder con el escrito de subsanación de la demanda.

**15.** Se deberá aportar nuevo poder para actuar conferido, ya sea conforme al artículo 74 del Código General del Proceso, es decir, acompañado de su sello de presentación personal, o conforme al artículo 5º del Decreto 806 del 2020 remitido desde el correo electrónico habilitado por el poderdante, con las correcciones a las que haya lugar debido a que no es posible dirigir la pretensión contra el arrendatario del inmueble.

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, 11 marzo 2021, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS N° \_\_,  
fijados a las 8:00 a.m.*

fp

**Firmado Por:**

**JULIANA BARCO GONZALEZ  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

**a32265028bcfa97d3e5338b6dbc2a11afd3fe20cf43c47a0628eae4e7fc23  
8d8**

Documento generado en 10/03/2021 03:21:48 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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