



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho de septiembre de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00908

Asunto: Inadmite demanda

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

1. De conformidad con la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento allegado, la sociedad Coninsa Ramón H. S.A intervino en el referido contrato en nombre y representación de la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S, conforme al contrato de mandato con representación suscrito con esa sociedad.

Lo anterior implica que la sociedad Coninsa Ramón H S.A., no es parte contractual, en la medida que, al actuar en representación de una persona, se entiende que los actos que ésta ejecuta "*produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo*". Por ello, quien ostenta la calidad de arrendador en el contrato que se pretende terminar es únicamente la sociedad **Arquitectura y Concreto S.A.S.** Por lo anterior, la demanda deberá dirigirse únicamente en contra de la sociedad **Arquitectura y Concreto S.A.S.** como arrendadora.

Dichas así las cosas, se deberá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento entre la demandante y la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S., y proponer todas las pretensiones en su contra. Ahora, si pretende proponer pretensiones principales y subsidiarias, deberá hacerlo con la debida técnica procesal, dado que lo que se hace es proponer una principal y una subsidiaria, de forma seguida, sin proponer las consecuenciales de cada una, de manera clara y separada, lo que se requiere de conformidad con el artículo 82 # 4 del CGP.

2. Se adecuará en los hechos de la demanda la dirección del inmueble sobre el que se celebró el contrato de arrendamiento, pues en algunos hechos se afirma que la dirección es la carrera 43 No. 8 Sur- 15 Oficina 305 y en otra carrera 43 No. 8 Sur- 10 Oficina 305. La adecuación se hará conforme al negocio jurídico. Además,

conforme a la cláusula primera del contrato aportado, se aclarará la razón por la que en los hechos de la demanda no se hace alusión a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1005037 y 001-1005038, bienes sobre los que también recae el referido negocio jurídico.

3. Se informará el valor del canon de arrendamiento para julio de 2020, fecha desde la que se solicita se declare la terminación del contrato.

4. De conformidad con lo señalado en el numeral 16° del acápite de hechos de la demanda se precisarán las obligaciones a cargo del arrendatario que se encontraban pendientes para el momento de la entrega del inmueble, esto es, el 13 de agosto de 2020.

5. En la demanda se afirma que con ocasión al contrato de arrendamiento la demandante emitió un CDT en favor del arrendador y constituyó como fiador a la sociedad Unifianza S.A. Sin embargo, en el contrato aportado no se observa que se establezca como obligación a cargo de la demandante constituir ese tipo de garantías. Además, entre los elementos probatorios aportados no obra prueba de la constitución del CDT ni del contrato de fianza supuestamente celebrado.

Por lo anterior, la parte demandante deberá señalar detalladamente las condiciones de tiempo, modo y lugar en las que contrajo la obligación de constituir las referidas garantías y aportará la evidencia de la constitución del CDT así como de la suscripción del contrato de fianza.

7. Solicita la sociedad demandante que se vincule como litisconsorte facultativo a la entidad Unifianza S.A. atendiendo a su calidad de fiador.

Al respecto, se precisa que ese tipo de litisconsorcio consiste en aquel que se conforma cuando *"la presencia de pluralidad de personas demandantes o demandadas no es requisito necesario para la debida integración del contradictorio por tratarse de relaciones jurídicas independientes"*¹ pero que con base en el principio de economía procesal se permite que éstas concurren en un mismo proceso para que sea en éste en el que se tramiten todas las pretensiones. Atendiendo a lo anterior, se tiene que la integración de este tipo de litisconsorcio se debe al *"querer del sujeto de derecho autorizado para conformarlo"*².

¹ López Blanco, H. F. (2017). Código general del proceso. *Parte General*. Dupre Editores Ltda. Bogotá, 151.

² Ibidem.

Adicionalmente, para poder hacer uso del litisconsorcio facultativo, dado que se trata de pretensiones acumuladas se deben acreditar los requisitos del artículo 88 del CGP, es por lo anterior, que no observa el despacho que se acrediten los requisitos prescritos en el inciso 3 del artículo en mención y menos que haya pretensión en su contra, lo cual es necesario para la configuración de un litisconsorcio facultativo.

Así las cosas, se advierte que la solicitud de la parte demandante no es procedente. Por tanto, la parte demandante deberá prescindir de la primera pretensión, así como de los hechos en los que sustenta la solicitud de integración del litisconsorcio facultativo.

8. En la segunda pretensión se solicita, en subsidio de la primera, la terminación del contrato con ocasión a la teoría de la imprevisión. Esta pretensión deberá ser adecuada por la parte demandante por las razones que se exponen a continuación.

La teoría de la imprevisión se encuentra regulada en el artículo 868 del Código de Comercio el cual establece: *"cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.*

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato. (...)"

De acuerdo con la anterior, se concluye que los requisitos de la teoría de la imprevisión son, entre otros, i) la ocurrencia de un hecho extraordinario, imprevisible e imprevisto ii) sobreviniente a la celebración del contrato; iv) que este hecho genere un desequilibrio de la simetría prestacional después de la celebración, durante su ejecución y previo a su extinción.

Sobre la excesiva onerosidad del contrato, la Corte Suprema de Justicia ha señalado: *"Es indispensable un desequilibrio prestacional cierto, grave, esencial, fundamental, mayúsculo, enorme o significativo, y no cualquiera, a punto de generar excesiva onerosidad transitoria o permanente de la prestación futura, una desproporción grande con su incremento desmesurado o sensible disminución de la contraprestación, ya una pérdida patrimonial, por reducción del activo, ora de la utilidad esperada, bien por aumento del pasivo, suscitada por los acontecimientos sobrevenidos, imprevistos e imprevisibles, con los cuales debe tener una relación indisoluble de causa a efecto (...)"*³

³ CSJ. Sentencia de 21 de febrero de 2012, M.P. William Namén Vargas.

Ahora, lo importante por precisar en este caso es que, ante la ocurrencia de los presupuestos antes señalados, el artículo 868 del Código de Comercio trae como consecuencia jurídica la revisión del contrato por parte del Juez y no la terminación de este como primera medida.

En tal sentido, se aclara que la imprevisión contractual tiene por finalidad buscar, el restablecimiento del equilibrio y la simetría de las prestaciones derivadas de un negocio jurídico, por tanto, como consecuencia de la pretensión de revisión el juez tiene dos posibilidades: ordenar los reajustes contractuales que estime pertinentes conforme a la equidad, si ello es posible, o, si no lo es, declarar la terminación del contrato⁴.

Adicional a lo anterior, se recuerda que el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso dispone, 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 5, que debe contener: *"Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados"* y el 8 *Ibíd*em 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.

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.

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia SC 10113-2014. MP. Margarita Cabello Blanco.

Precisado lo anterior, se requiere a la parte actora para que individualice correctamente la segunda pretensión subsidiaria, dado que en ella se solicita, como consecuencia de la teoría de la imprevisión, la terminación del contrato, aun cuando, como se señaló, lo procedente es pretender su revisión. Además, en los hechos de la demanda se narrará detalladamente en qué consistió el desequilibrio prestacional que se generó en el contrato, así como la excesiva onerosidad que se derivó de la supuesta ocurrencia de unas circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles.

9. La terminación del contrato genera como consecuencia que la eficacia futura del contrato se extinga, es decir que desde el momento en el que se termina la relación contractual, las obligaciones que se establecen en éste cesan para ambas partes. Ha dicho al respecto la Corte Suprema de Justicia que *"por la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, más quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan"*⁵

Ahora, ante la concurrencia de alguna circunstancia que lugar a la terminación unilateral del contrato, como cuando se presenta su incumplimiento, la parte interesada podrá pretender la terminación del contrato y, en el evento de haberse causado, la indemnización de los perjuicios, esto conforme con el artículo 1613 del Código Civil.

En este caso, se advierte que en la tercera y cuarta pretensión la demandante solicita que se ordene la anulación de las facturas emitidas con posterioridad a la finalización del contrato por concepto de canon de arrendamiento, así como los volantes de recaudo que la demandada generó con el fin de cobrar los servicios públicos y las cuotas de administración.

Al respecto, estima el Juzgado que el proceso declarativo de terminación de un contrato como éste no tiene por objeto resolver esas pretensiones. Sin embargo, se aclara que en el evento de que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, las obligaciones derivadas del mismo se extinguen y, por tanto, el cobro de los referidos conceptos, canon de arrendamiento, servicios públicos y de cuotas de administración, carece de sustento. Por lo anterior, en el caso de que se inicie un proceso ejecutivo en contra de la parte demandante con base en esos títulos, ésta deberá oponerse al cobro argumentando la terminación del contrato.

⁵ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia Rad. 016-2002-00007. MP. Arturo Solarte Rodríguez

Por consiguiente, se deberá omitir esa pretensión.

10. Respecto a la quinta pretensión se considera que en atención al derecho de acceso a la administración de justicia el Despacho no puede emitir esa orden. Además, adviértase que el presente proceso no tiene por objeto tramitar esa pretensión, por lo que deberá prescindirse de ella.

11. En la sexta y séptima pretensión se solicita que se ordene a la parte demandada restituir el CDT que constituyó en su favor o su equivalencia en pesos debidamente indexada. En ese sentido, se observa que de conformidad con el numeral 3° y 4° del acápite denominado "*solicitud de vinculación de litisconsorte facultativo*", la parte demandada endosó el CDT a la sociedad Unifianza S.A por lo que no se comprende porqué se formula la pretensión de restitución en contra de Coninsa Ramón H S.A. Ahora, el Juzgado infiere que lo que reclama la demandante es la indemnización del perjuicio ocasionado por el endoso de ese CDT. De ser ese el caso, lo procedente es que la parte demandante adecue la sexta y séptima pretensión solicitando de forma clara la indemnización del perjuicio e identificando el tipo de perjuicio ocasionado, así como el régimen de responsabilidad con base en el cual formula su pretensión.

Además, se le advierte a la parte actora que los perjuicios que se pretendan deberán encontrarse perfectamente relacionados e identificados fácticamente desde los hechos de la demanda y que deberá aportarse la evidencia que los soporten.

12. En el evento de que se pretenda la indemnización de que trata el numeral anterior, conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, en un acápite de la demanda se deberán estimar bajo juramento los perjuicios reclamados, conforme a las pautas y formulas jurisprudenciales que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto para tal efecto.

Ellas deben guardar perfecta relación con las reclamadas en las pretensiones de la demanda y en el acápite de hechos.

En ese sentido, se advierte que en la demanda se formula un juramento estimatorio. No obstante, la suma de dinero que se estima no es pretendida como perjuicios, por ello se deberá aclarar porque se elabora ese juramento estimatorio.

13. Respecto a la octava pretensión se observa de conformidad con el artículo 3° del Decreto 797 del 2020 uno de los presupuestos para terminarse el contrato consiste en que el arrendatario haya cumplido con las obligaciones del contrato, por lo que, en el evento de que se acoja la pretensión de terminación, no es necesario

que se emita el paz y salvo solicitado. Por ello, el Juzgado considera que se debe desistir de esa pretensión.

14. Se prescindirá de la novena pretensión por ser improcedente. Al respecto, se advierte que en esta pretensión la parte demandante solicita que la demandada restituya el dinero que la sociedad Unifianza S A. le pagó como fiadora de la demandante, con el fin de que Unifianza S.A no formule una acción de reembolso en su contra. De lo anterior, resulta evidente que quien ostenta la titularidad de la relación jurídica material con base en la cual se puede formular la pretensión de restitución de esa suma de dinero es la sociedad Unifianza S A. y no la parte demandante, pues fue aquella quien realizó el pago⁶. Por tanto, se debe prescindir de esa pretensión.

15. De conformidad con el artículo 88 del Código General del Proceso la demandante deberá acumular las pretensiones formuladas de acuerdo con una debida técnica procesal, identificando las pretensiones principales y las consecuenciales. Además, se recuerda que de acuerdo con el numeral 2 del referido artículo las pretensiones presentadas no pueden excluirse entre sí salvo que se formulen como principales y subsidiarias.

16. De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, deberá cumplir con el requisito de procedibilidad previo a acudir a la Jurisdicción Civil. Lo anterior en tanto que este requisito no puede darse por superado con base en la constancia de no acuerdo conciliatorio presentado en tanto que ésta no tiene por objeto principal la terminación del contrato ni la indemnización de los perjuicios ocasionados. Por último, se advierte que la solicitud de medidas cautelares presentada no es procedente en tanto que, en este caso no se encuentran reunidos los requisitos previstos en el literal c del numeral 1º del artículo 590 del Código General del Proceso.

17. Por lo señalado sobre la calidad de parte contractual de la sociedad Coninsa Ramon H. S.A. se prescindirá de la solicitud de interrogatorio de parte.

18. Atendiendo a las adecuaciones que se hagan de las pretensiones de la demanda, se corregirá la cuantía del proceso.

19. Se adecuará la competencia por factor territorial conforme al artículo 1º y 3º del artículo 28 del Código General del Proceso.

⁶ Sobre la legitimación en la causa por activa ver: Quintero, B., & Prieto, E. (2008). Teoría general del derecho procesal. *Bogotá, Temis*.

20. Con base en lo afirmado sobre la procedencia de las medidas cautelares solicitadas y de conformidad con el artículo 6º del Decreto 806 de 2020, la parte actora deberá acreditar al Despacho que al momento de presentación de la demanda envió simultáneamente, copia de ella y de sus anexos, a la dirección del correo electrónico que se afirmó pertenece a la demandada; anticipadamente, se advierte, que en atención a lo reglado en dicha norma, deberá también proceder de conformidad en lo atinente al escrito de subsanación del líbelo, allegando las respectivas pruebas de ello.

21. Conforme a lo señalado en el artículo 74 del Código General del Proceso, se presentará un nuevo poder especial en el que se determine claramente el asunto para el que se confiere. Además, se excluirá del mismo a la sociedad Coninsa Ramón H S.A. y Unifianza S.A.

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, 9 septiembre 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N° __,
fijados a las 8:00 a.m.*

Jz

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Civil 018
Juzgado Municipal
Antioquia - Medellin

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: **2a775cb9f286ec79021b00fe8ccb1bcb9e39f67f76fb923223470503353f9488**
Documento generado en 08/09/2021 11:48:15 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>