



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho de noviembre de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-01167

Asunto: Inadmite demanda

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

1. Tras estudiar la demanda, el Despacho concluye que en este evento los demandantes pretenden: i) que se declare que no es civil y contractualmente responsable de las obligaciones de pago de canon de arrendamiento y de servicios públicos derivadas del contrato de arrendamiento que celebraron con María Adelaida López Atehortúa y que se causaron entre el 20 de marzo de 2020 y el 31 de julio de 2020, lo anterior por el acaecimiento de una fuerza mayor o caso fortuito que les impidió cumplir con esas obligaciones; ii) que se condene al demandado a pagar suma de \$6.600.000 por concepto de clausula penal contenida en el referido contrato, ante el incumplimiento de la relación contractual consistente en no garantizar o el goce libre de toda turbación o embarazo la tenencia del bien arrendado, y iii) que se condene al demandado a pagar la suma de \$39.445.868 por concepto de las mejoras útiles realizadas sobre el inmueble arrendado, más los intereses moratorios causados sobre esa suma de dinero desde el 16 de septiembre de 2020.

Como se observa cada una de las pretensiones formuladas en este proceso se sustenta en el contrato de arrendamiento celebrado entre los demandantes y la señora María Adelaida López Atehortúa y Coarriendos S.A.S.

Es por lo anterior que la demanda deberá dirigirse únicamente en contra de la señora López Atehortúa y Coarriendos S.A.S., pues ni la sociedad Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A ni Seguros Bolívar S.A forman parte de ese vínculo contractual y tampoco existe prueba de que Seguros Bolívar S.A se haya subrogado por el pago de los cánones de arrendamiento. En ese sentido, se precisa que el hecho de que la primera entidad realizara el estudio previo a la suscripción del negocio jurídico y la segunda, asegurara el pago del canon de arrendamiento a la

señora López Atehortúa, no las convierte en partes contractuales y menos en responsables eventuales del pago de las indemnizaciones que pretende la parte demandante.

En consecuencia, deberá prescindirse de esas empresas demandadas y de los hechos con base en los cuales se sustente su vinculación, en tanto carecen de argumentos jurídicos para la misma.

2. En la demanda se aclarará si la señora María Adelaida López Atehortúa se vincula por pasiva como persona natural o como representante legal de la sociedad Coarriendos S.A.S, en todo caso se debe vincular a ambas, porque así se desprende del contrato.

3. Ahora, descendiendo al análisis de las pretensiones de la demanda se advierte 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 *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.

Para una mejor comprensión de lo anterior es pertinente señalar que la estructura de las normas jurídicas, por regla general, está conformada por un supuesto de hecho y una consecuencia jurídica. *El supuesto de hecho* corresponde a una premisa, una hipótesis fáctica que en el evento de que se materialice, genera una consecuencia jurídica, es decir, el acto resultante de aquellas situaciones jurídicas reconocidas por la ley.

La pretensión está conformada por estos dos elementos, entonces al momento de formular la demanda lo procedente es que la parte demandante identifique y narre, en el acápite de hechos de la demanda, cómo en su caso se presentan los supuestos

de hechos de determinada norma jurídica, y con base en ellos debe solicitar como *petitum*, la declaración de la consecuencia jurídica consagrada en esa disposición normativa.

Es por eso por lo que no se puede pedir algo que una **norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia jurídica a los supuestos fácticos 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 este evento, se advierte que en la demanda se formula como "*petitum*" la declaración de varias circunstancias fácticas, las cuales, en realidad, constituyen los supuestos de hecho de las pretensiones. Esto, como se explicó, es inadecuado, pues lo que la parte demandante debe pedir como "*petitum*", o mal llamada pretensión, la consecuencia jurídica consagrada en la disposición normativa que se invoca.

En consecuencia, a juicio del Juzgado los demandantes deben prescindir de todas las peticiones de la demanda y formularlas tal y como se indica en el primer inciso del numeral primero de esta providencia. Éstas son peticiones principales, pues son independientes unas de otras, y por ello, deben ser solicitadas de esa forma en la demanda.

En todo caso, se insiste en que los aspectos que se afirman en el acápite de pretensiones son supuestos fácticos y, por ello, deben ser narrados en el acápite de hechos de la demanda, de forma clara y precisa.

Precisado lo anterior, se requiere a la parte actora para que individualice correctamente las pretensiones.

4. Frente a la petición de exoneración de responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones contractuales causadas a cargo de los demandantes desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 31 de julio del mismo año, el Despacho considera pertinente realizar las siguientes apreciaciones.

La parte demandante aporta un acuerdo conciliatorio celebrado entre ésta y las demandadas Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A y María Adelaida López Atehortúa. Teniendo en cuenta este acta, el Juzgado observa que el contrato de arrendamiento que sustenta las pretensiones formuladas en este proceso, terminó **por mutuo acuerdo** desde 15 de septiembre de 2020.

De lo anterior, se puede inferir, en principio, que, si la parte actora aceptó que la terminación del contrato de arrendamiento fue en esa fecha y no antes, es porque estaba dispuesta a asumir las obligaciones derivadas de ese contrato hasta el momento de su terminación. No obstante, al parecer en este caso no es así, pues en esta demanda los arrendatarios solicitan, entre otros aspectos, que se les exima de cumplir las obligaciones derivadas de ese contrato.

Por lo anterior, el Juzgado requiere a la parte actora para que señale de forma clara la razón por la que en la conciliación acordó que el contrato de arrendamiento terminara el 15 de septiembre de 2020 y no antes, como sugiere en la demanda, teniendo en cuenta que su intención era insistir en que éstos no eran responsables del cumplimiento del contrato hasta el 20 de marzo de 2021. Esto por considerarlo relevante para comprender el contexto en el que se formulan las pretensiones.

5. Según se comprende la pretensión de declaración de ausencia de responsabilidad contractual se sustenta en la configuración de una fuerza mayor y/o caso fortuito con ocasión a las medidas restrictivas adoptadas por el Gobierno Nacional por la pandemia del COVID-19.

Como se sabe, la configuración de una u otra figura implica que dentro del proceso judicial se acredite el acaecimiento de un acontecimiento imprevisible e irresistible que hace imposible el cumplimiento de la obligación contractual¹.

Si bien en este evento para que resulte acogida la pretensión es necesario que la parte actora demuestre esos dos elementos, es especialmente relevante que se acredite la **irresistibilidad**, es decir, *"aquel estado predicable del sujeto respectivo que entraña la imposibilidad objetiva de evitar ciertos efectos o consecuencias derivados de la materialización de hechos exógenos - y por ello a él ajenos, así como extraños en el plano jurídico - que le impiden efectuar determinada actuación (...)"*²

Por eso, la parte demandante deberá narrar de forma detallada cómo esas medidas restrictivas adoptadas por el ejecutivo para controlar la pandemia del Covid 19 le imposibilitaron el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado con la señora María Adelaida López y aportará evidencia de ello.

¹ Cfr Corte Suprema de Justicia, sentencia 23-06- 2000 del 23 de julio del 2000. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

² Ibidem.

Particularmente, los demandantes especificarán si para asumir esas obligaciones su única fuente de ingresos era el funcionamiento del establecimiento de comercio instalado en el inmueble arrendado o si los demandantes tenían otros ingresos. Adicionalmente, explicarán desde que momento cesó la capacidad económica para cumplir con el contrato y en general todas las circunstancias que se consideren relevantes para aclarar al Juzgado de qué forma las medidas restrictivas les impidió cumplir con el referido contrato de arrendamiento.

6. En ese mismo sentido, se destaca que en esta demanda la parte actora solicita que se condene a la demandada al pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, no obstante, al momento de celebrar la conciliación, los arrendatarios reconocieron que el contrato terminó por su causa y nada alegaron sobre el supuesto incumplimiento de parte de la arrendadora. Por ello, se explicará al Juzgado la razón por la que ese punto no fue discutido en la audiencia de conciliación celebrada. A la par, explicará como una fuerza mayor o caso fortuito, es causal de incumplimiento de la parte actora.

7. Respecto a esa pretensión, también se señalará en los hechos de la demanda las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que la demandada incumplió el contrato de arrendamiento. En ese sentido, se advierte al demandante que para dar por superado este requerimiento no basta con que se señale la obligación incumplida, sino que es necesario que se narre concretamente cómo en este caso se configuró ese incumplimiento, porque habla de que no se garantizó “el goce libre de toda turbación o los lineamientos del artículo 1982 del CGP”, para luego atribuir su incumplimiento a la pandemia del Covid 19, que naturalmente no fue causada por los arrendadores.

En este sentido, aclarará al despacho las razones por las cuales considera que la parte actora es parte incumplida para cobrar la cláusula penal, dado que es una contradicción afirmar que la parte demandada no cumplió con el pago de cánones de arrendamiento por fuerza mayor o caso fortuito, para luego afirmar que la parte que incumplió el contrato fue la arrendadora por ese mismo hecho. Ello a todas luces va en contravía de la regla lógica de contradicción.

8. La parte actora también solicita que se condene a la demandada a pagar las mejoras realizadas sobre el inmueble arrendado. Sobre ese punto el Despacho requiere a la parte actora para que señale la cláusula contractual en la que se indicó la forma de pago de esas mejoras, pues contrario a lo indicado por la demandante, en la cláusula 18° del contrato no se establece lo afirmado en los hechos 8° 10° de

la demanda, de ahí que desde los hechos deberá explicar por qué les asiste a los arrendadores esa obligación.

9. Se aportará el acta de que trata la cláusula 18° del contrato de arrendamiento.

10. En la demanda se señalarán las mejoras que se ejecutaron sobre el inmueble arrendado y el valor de cada una de ellas. Además, se señalará si las mismas eran necesarias, útiles o voluptuarias, y desde los hechos se explicará en qué consistieron.

11. Conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, en un acápite de la demanda se deberán estimar bajo juramento las mejoras reclamadas, conforme a las pautas y formulas jurisprudenciales que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto para tal efecto.

Al respecto, se advierte que en la demanda se formula un juramento estimatorio. No obstante, ese no se presenta de manera adecuada, pues no se indica de forma detallada los conceptos que conforman el valor que según se afirma se adeuda por concepto de mejoras.

Adicional a ello, se advierte que el valor de \$26.400.000 debe ser excluido toda vez que el mismo no corresponde ni a compensación, ni a mejoras ni a una indemnización.

12. 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 las medidas cautelares solicitadas no son procedentes en los procesos de esta naturaleza de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso. Además, porque algunas de las pretensiones formuladas en este proceso como, por ejemplo, la exigibilidad de la cláusula penal en contra del demandado, no fueron objeto de discusión en la conciliación extrajudicial celebrada.

13. Deberá allegar prueba de que el poder fue enviado desde la dirección de correo electrónico de la demandante Batistitna Inés Palacio Arango, pues la constancia aportada corresponde al correo electrónico enviado por el abogado a aquella.

14. Atendiendo a lo afirmado sobre las medidas cautelares y de conformidad con el artículo 6° 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 líbello, allegando las respectivas pruebas de ello.

15. Finalmente, en los hechos de la demanda se precisarán cada uno de los acuerdos a los que, a juicio de los demandantes, se llegó en la audiencia de conciliación celebrada entre las partes. Esto con el fin de que en la demanda quede claro la razón por la que en este caso esa acta no genera la configuración de la cosa juzgada. Concretamente, la parte demandante deberá indicarle al Juzgado, con base en su interpretación que implica el inciso final del literal 1.2 del acápite del acta de conciliación denominado "*acuerdo*".

16. Se adecuará el poder de acuerdo a las modificaciones del caso procedentes y se otorgará en legal forma.

17. Deberá adecuar la demanda en un nuevo escrito donde se cumplan los requisitos advertidos, ello para efectos de una debida comprensión de la demanda.

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

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Jz

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 9 nov 2021, en la fecha,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS N°___, 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

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

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