

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES CALDAS**

RECIBIDO POR REPARTO RAD. 2024-000022

PRESENTADO A REPARTO A TRAVÉS DE VENTANILLA VIRTUAL EL 17/01/2024

ANEXOS: los anunciados; además, EP 144 del 25/01/2002, remisión de documentos a la demandada sobre vencimiento del contrato;

Se informa que, revisados los antecedentes de la apoderada, Doctora LUZ ÁNGELA RIVERA CORREA, se pudo establecer que su tarjeta profesional se encuentra vigente y no registra sanciones.

Como no se aportó el certificado de existencia y representación legal; se descarga del RUES conforme el art. 85 CGP, donde se advierte que la demandada está en proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades iniciado el 02/12/2020.

Sírvase proveer.

Manizales, 1º de febrero de 2024



VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas

Primero (1º) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Auto: INTERLOCUTORIO No. 289
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL)
Demandante: GRUPO EMPRESARIAL CIMA LTDA, persona jurídica
identificada con el NIT. 900.155.347
Demandado: DREAM REST COLOMBIA S.A.S. en reorganización, persona
jurídica identificada con el NIT. 900.351.736
Rad: 17001-40-03-012-2024-00022-00

Procede el Despacho a decidir sobre la admisión del presente proceso.

I. CONSIDERACIONES

Lo primero que se clarifica es que, conforme el art. 22 de la ley 1116 de 2006:

"ARTÍCULO 22. PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE BIENES OPERACIONALES ARRENDADOS Y CONTRATOS DE LEASING. A partir de la apertura del proceso de reorganización no podrán iniciarse o continuarse procesos de restitución de tenencia sobre bienes muebles o inmuebles con los que el deudor desarrolle su objeto social, siempre que la causal invocada fuere la mora en el pago de cánones, precios, rentas o cualquier otra contraprestación correspondiente a contratos de arrendamiento o de leasing.

El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización".

Es decir, como la presente demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones causados desde el mes de agosto de 2023, se entiende aplicable el segundo párrafo de la norma en cita; es decir, se trata de un presunto incumplimiento del pago de los cánones con posterioridad al inicio del proceso de reorganización de la demandada, pudiendo iniciarse este trámite.

Ahora, revisada cuidadosamente la demanda y sus anexos, encuentra el Despacho que se debe inadmitir para que se corrijan las siguientes falencias:

1. Deberá aportar poder especial con las formalidades legales para iniciar este asunto judicial, pues el allegado es dirigido al centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Pereira, al parecer para el trámite extrajudicial conciliatorio que se intentó entre las partes, según los documentos aportados.

2. Clarificará conforme los numerales 4º y 5º del art. 82 CGP, los hechos y pretensiones de la demanda, así:

- 2.1. Respecto de los cánones adeudados, pues se anexó un acuerdo conciliatorio sobre los cánones causados y no pagados a corte noviembre de 2023; estableciendo una suma a pagar a un tercero (INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR SA, por autorización del arrendador JORGE ÉDGAR GALINDO DUQUE); en las fechas allí establecidas, y, se establece, que si cumplía, a partir del canon del mes de diciembre de 2023 continuaría pagando al arrendado, y, si no, perdería el beneficio de plazo y se ejecutarían los valores adeudados.

Es decir, no resulta claro entonces, las razones por las que, se aporta dicho acuerdo, y se establece en los hechos cuestiones ajenas a lo allí referido. Por ende, deberá quedar diáfano en la demanda, lo realmente adeudado a la parte acá demandante que fundamentará la causal de restitución de mora; realizando las correcciones a que haya lugar.

- 2.2. Frente al valor inicial del canon pactado, pues el referido en el hecho 3º de la demanda, difiere del contenido en el contrato de arrendamiento aportado, base de este asunto a la luz del art. 384 CGP.

- 2.3. Clarificará la parte demandante el hecho 4º, informando cada una de las prórrogas, lapsos, condiciones y cánones que han regido.

3. Deberá dar cumplimiento al art. 83 CGP, en concordancia con el numeral 11 del art. 82 de la misma norma, estableciendo los linderos actuales del bien inmueble arrendado con las distancias según los cuatro puntos cardinales, su folio de matrícula inmobiliaria, área, etc; pues si bien se aporta una escritura pública, en la misma se hace referencia a varios folios; además, dentro del mismo contrato de arrendamiento se estableció que los mismos harían parte del vínculo, por lo que, debe aportarse completo conforme el numeral 1º del art. 384 CGP.

Y, deberá clarificar si dentro del inmueble únicamente está el local arrendado, o solo una parte del mismo.

En este último caso, deberán indicarse en la demanda o aportarse el documento donde se encuentren descritos los linderos específicos del local arrendado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del C.G. del Proceso, en concordancia con el numeral 11 del art. 82 CGP; además, cómo está conformado el predio de mayor extensión, si tiene diversas nomenclaturas y cuál es la específica del local arrendado; estableciendo el área tanto del de mayor como del de menor extensión arrendado, y el número de folio de matrícula inmobiliaria del primero.

4. Deberá informar si en el local comercial arrendado opera algún establecimiento de comercio, su nombre, aportando el certificado de matrícula mercantil del mismo.

5. Indicará la cuantía exacta de este proceso conforme lo establece el art. 26 CGP para estos asuntos.

6. Conforme el numeral 11 del art. 82 y 84 CGP, relacionará todos los documentos aportados con la demanda como anexos.

Como consecuencia de lo anterior, se inadmitirá la presente demanda y deberá entonces la parte actora allegar los anexos que resulten necesarios para su corrección, para lo cual se le concederá el término de cinco (5) días, so pena de ser rechazada, de conformidad con lo indicado en el artículo 90 del C. G. P.

II. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL de Manizales, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda Verbal S. de Restitución de Inmueble Arrendado – Local Comercial de la referencia, por lo indicado en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (5) días para subsanar la demanda, so pena de ser rechazada de conformidad con lo indicado en el artículo 90 del C. G. P.

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica

DIANA FERNANDA CANDAMIL ARREDONDO

LA JUEZ



Firmado Por:

Diana Fernanda Candamil Arredondo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 012

Manizales - Caldas

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: **d010972d3856c8da6824d50cf46bbadb256cc2dba21b038e545cb7bd8b1b51ea**

Documento generado en 01/02/2024 03:32:19 PM

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

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