



<b>PROCESO</b>	VERBAL DECLARATIVA – REGULACIÓN DE RENTA DE INMUEBLE ARRENDADO PARA LOCAL COMERCIAL
<b>DEMANDANTE</b>	Carmen Elisa Alvarez Martínez C.C. 43.987.509, Yeimy Katherine Galeano Niño C.C. 1.098.690.687, Lisseth Fernanda Murillo Meléndez C.C. 1.098.683.719, todas ellas en representación de sus menores hijos, sucesores del señor Francisco León Díaz Restrepo (q.e.p.d.)
<b>DEMANDADOS</b>	Inversiones Díaz y Cía. S.A.S. Nt. 804.016.596-4 (antes Inversiones Díaz y Cía Ltda.)
<b>RADICADO</b>	6800131030012023-00340-00

Al Despacho del señor Juez las presentes diligencias., informando que la demanda se encuentra pendiente de calificación. Para proveer. Bucaramanga, 18 de diciembre de 2023

  
LEIDY JOHANNA PABON ALCAZAR  
Escribiente

## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Recibida la presente demanda VERBAL DECLARATIVA para la Regulación de Renta de Inmueble Arrendado para Local Comercial, presentada a través de apoderado judicial, por CARMEN ELISA ALVÁREZ MARTÍNEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.987.509 en representación de su menor hijo Alejandro Díaz Álvarez, YEIMY KATHERINE GALEANO NIÑO, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.690.687 en representación de sus menores hijos Santiago Díaz Galeano, Sara Francheska Díaz Galeano y Sofía Díaz Galeano y LISSETH FERNANDA MURILLO MELENDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.683.719 en representación de su menor hijo Emmanuel Andrés Díaz Murillo; en contra de la sociedad INVERSIONES DÍAZ Y CÍA S.A.S., identificada con Nit. 804.016.596-4 (antes denominada Inversiones Díaz y Cía Ltda.); encuentra el despacho que la misma debe ser inadmitida.

1. La causal primera de inadmisión, contenida en el Art. 90 del C.G.P., indica que a ello procederá el Juez cuando el libelo carece de los requisitos formales.

1.1. El art. 82 del C.G.P., en su numeral 4° exige que, en la demanda se indique *“lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”*, por lo tanto, se requiere al demandante para que adecue las pretensiones, en el siguiente entendido:

- El inciso final de la pretensión primera no corresponde a una como tal, debe el togado entender que no se hace necesario traerlos a colación en este acápite, para referenciar las pretensiones con los hechos, ya que estos son el fundamento de lo que se pretende, y en el ejercicio de su redacción adecuada y clara, queda entendido el argumento de lo que se está solicitando.
- Teniendo en cuenta que en este tipo de procesos la competencia, entre otros factores, se define por la cuantía es necesario la pretensión segunda se cuantifique, obsérvese que se solicita el pago del incremento anual del contrato de arriendo, de acuerdo al IPC más 10 puntos.
- La pretensión segunda, también debe ser redactada colocando las fechas extremas en tiempo desde cuando se pretende el incremento, toda vez que se señala que, desde el 1 de marzo de 2004, sin embargo, revisado el contrato de arrendamiento este se pactó por \$8.000.000 y en la actualidad se están recibiendo \$30.000.000, según se desprende de los hechos, lo que deja entrever que si se ha aplicado el incremento pactado.
- Visto que, en los contratos de arriendo de establecimiento comercial, no existe norma específica que regule la forma en que debe incrementarse el canon, debe señalarse en los hechos el fundamento para solicitar el IPC más 10 puntos.
- En la pretensión tercera se solicita incremento retroactivo desde el 1 de mayo de 2022 hasta la fecha de la sentencia, en que se regule lo peticionado,



sin embargo, el hecho 30 señala que, el incremento no se ha pagado desde el fallecimiento del señor Francisco León Díaz Restrepo, que ocurrió el 19 de marzo de 2021, si bien se entiende que el 1 de mayo de 2022 corresponde a una manifestación realizada por la demandada en asamblea de socios, no queda claro y no se desprende de la redacción de los hechos porque se utiliza dicha fecha extrema.

- La parte final de la pretensión tercera debe estar contenida en la primera, toda vez que, si bien se solicita la aplicación de la regulación de la renta en unos valores no se especifica desde cuando requieren que se haga aplicación de la decisión, en caso de ser positiva la decisión, a lo pretendido.
- Aclarar en la pretensión que corresponda, el valor sobre el cual se pretende el incremento, y si es desde la fecha de presentación de la demanda o desde la fecha que se profiera la decisión.

1.2. El Art. 82 del C.G.P., en su numeral 5º, exige que en la demanda se indiquen *“Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, calificados y numerados”*, por lo que se requiere al demandante para que adecue la redacción de los hechos, dado que:

- En el numeral 3 la relación porcentual que se hace, que corresponde a cada uno de los demandantes, no es un hecho.
- El numeral 4 no corresponde a un hecho que se relacione con las pretensiones.
- El contenido del numeral 7 hace alusión a la descripción que se realiza en el acápite denominado *“sociedad demandada”*, por lo tanto, es repetitivo.
- En los numerales 10, 16, 26, 30, 32, 34, 36 y 37 debe realizar una clasificación e individualización de los argumentos facticos, determinándolos y clasificándolos adecuadamente, en el entendido que cada uno debe ir por separado a fin de facilitar el ejercicio de defensa en el momento de la contestación de la demanda, el estatuto procesal requiere que se haga pronunciamiento sobre cada uno de ellos haciendo señalamiento de cuales consta y cuáles no.
- El contenido de los numerales 19, 27 y 28 es repetitivo.
- Los numerales 28 y 32 contiene apreciaciones subjetivas y de conclusión que no pueden ser tomadas como hechos.
- Debe revisarse los hechos 30 y 33, ya que de su redacción en conjunto se presentan circunstancias que son confusas y pueden tenerse como contradictorias.

En ese orden, debe tenerse en cuenta que las apreciaciones personales, subjetivas, jurídicas o conclusiones no pueden ser tenidas como hechos, ya que estos corresponde a todo acontecimiento fáctico que genera un efecto, Para la correcta elaboración de los supuestos de hecho deberá realizarse un escueto relato de los hechos tal como se afirman que ocurrieron, tratando, en lo posible, evitar todo matiz subjetivo en su redacción, esto es apreciaciones subjetivas acerca de posibles formas de ocurrencia de lo que se quiere demostrar, pues debe tenerse siempre presente que lo que se va a hacer en el proceso es precisamente probar ante el juez como ocurrieron las circunstancias relatadas. Además, dentro de del acápite de hechos no hay cabida para interpretaciones legales de disposiciones jurídicas

1.3. El Art. 82 del C.G.P., en su numeral 9º, exige que en la demanda se indiquen *“La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”*, por lo que se requiere al demandante para que:

- Observase que la cuantía se encuentra estimada en \$115.800.000,00, sin embargo, tal como se expuso en el requerimiento de las pretensiones, se



hace necesario hacer la cuantificación adecuada de estas, con fechas extremas, y de esta manera hacer la estimación.

Para tales efectos, debe tenerse en cuenta lo expuesto por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Bucaramanga, en el auto de fecha 24 de febrero de 2023.

2. Por otra parte, encontramos que la demanda viene firmada por dos profesionales del derecho, aludiendo la condición de apoderado sustituto o suplente, situación está que no es admisible en el estatuto procesal que nos rige, el artículo 75 del C.G.P., prohíbe la actuación simultánea de más de un apoderado judicial de una misma persona y prevé la sustitución del poder, figura por la cual el apoderado principal se aparta del proceso para que actúe el sustituto, y que debe ser comunicado al juez.

Se REQUIERE a los apoderados para que la demanda se suscriba por quien actuará inicialmente en el proceso, ya que la figura jurídica de abogado suplente no tiene aplicación dentro del ordenamiento normativo del procedimiento civil; por lo cual no puede intervenir en este proceso sino en virtud de otorgamiento de poder especial o sustitución que se le haga del mismo.

La figura de apoderado suplente instaurada dentro de las normas que regulan el procedimiento penal no es lo mismo que la de sustitución de poder permitida dentro del ordenamiento normativo que ahora nos incumbe.

Si bien es cierto, el Código General del Proceso no prevé un formalismo para la sustitución de poder, si debe comunicarse al juez tal designación, a fin de que el abogado sustituto pueda actuar legítimamente; es decir, no basta la sola enunciación de su nombre en el memorial por medio del cual una persona otorga poder.

Es necesario acreditar la voluntad del primero de no actuar para que se admita su intervención, de lo contrario, no puede el juez aceptar la intervención del sustituto, pues se corre el riesgo de violar la prohibición del artículo 75 citado.

Es decir, en su momento el o la apoderada principal del proceso debe manifestar expresamente su voluntad de separarse de las actuaciones, y permitir la intervención del sustituto, caso contrario se declararán inadmisibles las actuaciones.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. – INADMITIR** la presente demanda verbal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. – CONCEDER** el término de cinco (5) días para subsanar la demanda, con la advertencia de que, si no lo hace se rechazará la acción.



## NOTIFÍQUESE



HELGA JOHANNA RIOS DURAN

**JUEZ**

Firmado Por:

**Helga Johanna Rios Duran**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Bucaramanga - Santander**

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: **2cb74ed02737ac573596e68a096abc1581fa9a6ad66e3435f15606f9b925ae8c**

Documento generado en 19/12/2023 12:25:15 PM

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

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