



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintinueve (29) de agosto del año dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICACIÓN: 680014003014-**2022-450-00**

DEMANDANTE: LILIANA RUEDA RAMÍREZ CONTRA

DEMANDADO: DISEÑOS E INGENIERÍA DEL CARIBE S. A. S.

LILIANA RUEDA RAMÍREZ CONTRA presento demanda verbal de restitución de inmueble arrendado en contra de la sociedad DISEÑOS E INGENIERÍA DEL CARIBE S. A. S.

Una vez revisada la demanda presentada, la misma fue inadmitida mediante providencia de fecha 09 de agosto de 2022, anotando en dicha decisión las diferentes falencias detectadas del estudio de admisibilidad de esta.

Dentro del término de ejecutoria de dicho auto, la parte actora interpuso recurso de reposición al tiempo que en escrito separado presentó un escrito contentivo de la demanda subsanada en atención a las causales invocadas en la decisión inadmisoria.

Sea lo primero decir que, tal como lo advierte y reconoce la propia demandante en su impugnación, el recurso interpuesto deviene en absolutamente improcedente, teniendo en cuenta la prescripción legal del artículo 90 del C.G.P., razón por la cual no se dará trámite alguno al mismo ni existirá pronunciamiento diferente al de declararlo como abiertamente improcedente.

Por otra parte, estudiado el escrito de subsanación de demanda, pronto se advierte que la parte accionante no cumplió satisfactoriamente con la superación de las causales invocadas como motivo de inadmisión, tal como pasa a analizarse.

“1. Aclare los ítems solicitados en la pretensión primera, indicando la razón por la cual señala como canon para los periodos de 2021 Y 2022 la suma de 669.000, allegando la operación respectiva de donde obtenga ese valor; teniendo en cuenta que el que figura en el contrato de arrendamiento para la vigencia de 2020 equivale a \$500.000.”

En el escrito de subsanación no fue aclarada la razón por la cual se expresa el valor de 669.000, así como tampoco fue incluida ninguna operación que permitiera dilucidar este monto, como fue expresamente solicitado dentro de la causal de inadmisión.

Vale decir que la razón del despacho para dicho pedimento fue precisamente la falta de claridad sobre el valor del canon para cada uno de los periodos impagos tanto del año 2021 como del año 2022.

En la pretensión primera del escrito de demanda original se incluyó ese valor únicamente como cánones de arrendamiento, no obstante en el escrito de subsanación se señala que el valor esta compuesto tanto de cánones como de cuota de administración, sin precisar para cada uno de los periodos adeudados su equivalente, lo cual suma más confusión si se tiene en cuenta que se señalan como impagos periodos correspondientes a dos anualidades diferentes, sin que exista dentro del escrito de subsanación explicación alguna frente al punto ni discriminación de los valores de cánones y administración para cada uno de los meses en mora.



Si bien el objeto central de la pretensión dentro de esta clase de proceso es la restitución del inmueble, en este caso la misma parte de la base de la mora por el no pago de obligaciones a cargo del arrendatario, de ahí que exista la imperiosa necesidad de determinar con absoluta claridad y precisión cuales son estas obligaciones no cumplidas y en que valores.

Por ello es que no es de recibo el argumento esbozado por el actor dentro de sus manifestaciones cuando afirma que acá no se persiguen sumas de dinero, pues si bien es cierto que el objeto no es otro que la restitución; si resulta vital conocer el monto exacto reputado como impago, no con el fin de perseguir su cumplimiento en esta etapa inicial de la restitución, sino con miras a fijar la litis, mas aun cuando la norma procesal señala que no se podrá escuchar al demandado hasta tanto no cancele a ordenes del juzgado los dineros señalados como debidos; razones que hacen que la discriminación y la claridad en lo señalado como adeudado este íntimamente relacionado con el debido proceso a seguir en este tipo de controversias.

Para cerrar este punto, resáltese que el actor **1)** No aclaró los montos de los cánones echados de menos y **2)** No allegó la operación solicitada para tal fin.

2. Deberá aclarar, tanto en los hechos, como en las pretensiones, detallada y discriminadamente el valor del canon y de administración para cada uno de los periodos señalados como no pagos, allegando los soportes que acrediten el valor de esta última.

En comunión con lo dicho se requirió del actor un simple ejercicio de precisión, detalle y diferenciación de los valores pedidos por cánones y administración para los distintos periodos imputados como impagos, allegando los soportes que acreditaran el valor de la administración. No obstante, de la revisión integra del escrito de subsanación, se tiene que aunque el mismo sufrió algún grado de mejora, ella no fue lo suficientemente acuciosa como para satisfacer los requerimientos efectuados, que valga decir, no eran de gran dificultad.

Por supuesto que si se pide la restitución exponiendo como causal el no pago de cánones y cuotas de administración, el primer presupuesto es tener una relación clara y detallada de lo señalado como incumplido, relación que en este caso es echada de menos por el despacho, al punto que con todo y las explicaciones dadas por el actor en la subsanación, no logra determinarse si el canon para 2021 varia respecto de 2022 y si las cuotas de administración sufrieron igualmente estas variaciones con el cambio de año.

También se solicitó del actor soporte sobre el valor de las cuotas, precisamente para tratar de superar esta incertidumbre sobre sus montos, pedimento que también fue desatendido durante la subsanación, siendo un aspecto, no solo de fácil consecución sino que además pudo aportar a solucionar la confusión existente frente al valor de los cánones individuales de cada uno de los meses tanto de 2021 como de 2022, y el valor de la cuota de administración de dichos periodos.

Finalmente, expóngase que el despacho en ningún momento ha desdibujado la naturaleza del presente proceso, pero es que no porque se trate de un proceso verbal de restitución significa ello que los hechos y las pretensiones puedan formularse abierta o porosamente sin discriminar su contenido.



Una indeterminación en los hechos o pretensiones, en este caso concretada en la falta de precisión de los valores de cada uno de los cánones y cuotas de administración señaladas como no pagas; conlleva a que no se tenga certeza de cuanto es el valor que el demandado debe consignar para ser escuchado dentro del proceso, así como afecta -desde la incertidumbre de valores-, la congruencia que debe existir entre lo pretendido y la decisión que eventualmente se adopte para definir el asunto, el de ahí que incluso en este proceso verbal de restitución, **SI se requiera discriminar detalladamente las obligaciones incumplidas**, tanto en concepto como en valor.

Para cerrar este punto, resáltese que el actor **1)** No aclaró detallada ni discriminadamente el valor del canon y de la administración para cada uno de los periodos señalados como no pagos y **2)** no allegó ningún soporte que acreditara el valor de las cuotas de administración.

De esta manera, ante la insatisfacción de las causales de inadmisión planteadas y la falta de claridad plena de las obligaciones catalogadas como incumplidas por parte de los demandados como fundamento de la restitución deprecada, se rechazará la presente demanda, de conformidad con lo señalado por el artículo 90 del Código General del Proceso.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Catorce Civil Municipal de Bucaramanga.

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR, por improcedente, el recurso de reposición interpuesto contra el auto inadmisorio de fecha 09 de agosto de 2022, proferido dentro de la presente causa.

SEGUNDO: RECHAZAR la demanda de la referencia, de acuerdo con lo señalado en la motivación de este proveído.

TERCERO: ARCHÍVESE el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ERIKA MAGALI PALENCIA

Juez

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ A LAS PARTES MEDIANTE SU ANOTACIÓN EN EL ESTADO No. 140, PUBLICADO EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2022 EN EL MICROSIOTIO WEB DEL JUZGADO:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-14-civil-municipal-de-bucaramanga>

SANDRA MILENA DÍAZ LIZARAZO
SECRETARIA