

RAMA JUDICIAL



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres (3) de junio de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL
Demandante	MARIA VICTORIA OSPINA GALVIS
Demandado	CALORGAS MEDELLIN SAS
Radicado	05001 40 03 014 2020-00077-01
Asunto	CONFIRMA AUTO

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto oportunamente por la parte demandante en proceso de restitución de inmueble arrendado, en contra del auto del 14 de febrero de 2020, donde se rechazó la demanda.

1. ANTECEDENTES

María Victoria Ospina Galvis, a través de apoderada judicial presentó demanda con pretensión restitutoria de inmueble arrendado en contra de la sociedad **Calorgas Medellín SAS**; se pretende con ella, la terminación de contrato de arrendamiento de local comercial con base en la mora en el pago de cánones de arrendamiento.

En el líbello introductor, señaló la accionante que el 15 de octubre de 2003, suscribió contrato de arrendamiento con la demandada, cuya razón social entonces, era Calorgas Ltda y con efectos a partir del 16 de octubre de 2003 en donde inicialmente se pactó un periodo inicial de 3 meses, hasta el 15 de enero de 2004, se estableció un canon de \$700.000 pesos, y de ahí hasta el mes de octubre de 2004, un canon de \$900.000.

Refirió así mismo, que la inicialmente arrendataria, se transformó a una sociedad de tipo SAS, quedando con la razón social Calor Gas SAS –En liquidación-.

Señaló que desde el 28 de julio de 2011 y hasta la fecha, en el local inicialmente arrendado, viene operando y ejecutando su actividad comercial la sociedad **CalorGas Medellín SAS**, con la misma administración y representación legal que la sociedad inicial, habiéndosele remitido las respectivas cuentas de cobro de los cánones y sin que se haya ejercido ninguna oposición frente a ello por la accionada, es decir, que todas las actividades se han desarrollado en el mismo local comercial que le fuera arrendado a Calor Gas Ltda desde octubre de 2003. Manifiesta que nunca se

le puso en conocimiento esta serie de cambios referidos a la razón social y que tan solo se le indicó que las cuentas de cobro debían seguir generándose a cargo de la sociedad Calorgas Medellín SAS. Sobre los motivos que sustentan la iniciación de la acción, señaló que la demandada viene incumpliendo con el pago oportuno de los cánones, incurriendo en mora.

De la presente acción conoció el Juzgado 14 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, emitiendo auto inadmisorio del 3 de febrero de 2020, requiriendo a la activa para que:

- (i) a la luz del art.384 del CGP, aportara prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o la confesión hecha en interrogatorio extraprocesal o prueba testimonial sumaria, aduciendo que el contrato aportado, no puede tenerse en cuenta por no estar suscrito entre demandante y demandada, amén de no haberse llegado la respectiva cesión del contrato; y
- (ii) para que indicara desde cuando se atribuye la mora a la parte demandada.

En cumplimiento de lo pedido, la activa allegó escrito de subsanación, mediante el cual explicó en referencia al primer requisito, que el contrato con la demandada **Calorgas Medellín SAS**, deviene del contrato inicial suscrito con **CalorGas Ltda**, esta última liquidada sin que se le informara a la arrendadora.

También adujo que en declaración extrajuicio, manifestó las condiciones fácticas en que se ha venido desarrollando el contrato con Calorgas Medellín SAS, incluyendo la prueba que da cuenta de la relación contractual existente, tales como transferencias bancarias, acuerdo del incremento del canon y certificaciones de retención en la fuente de la accionada por concepto de cánones de arrendamiento.

Sostuvo que el contrato de arrendamiento existe no por escrito pero si de manera y la prueba documental adosada así lo demuestra. Respecto del segundo de los requisitos, señaló que la pretensión estaba dirigida a la terminación del contrato suscrito con Calor Gas Ltda hoy Calor Gas Medellín SAS y por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 16 de diciembre de 2019.

Mediante providencia del 14 de febrero de 2020 (fl.118), el a quo rechazó la demanda, explicando que la declaración extrajuicio de la demandante no sirve para dar cumplimiento a la exigencia del art.384 ibídem, pues requiere prueba documental del contrato de arrendamiento, confesión del arrendatario en interrogatorio extraprocésal o prueba testimonial sumaria, sin que lo aportado encuadre en ninguno de los supuestos.

2. DEL RECURSO DE ALZADA

Explica la parte apelante que conforme a los anexos adosados a la demanda, se aportaron documentales que claramente dan cuenta de la relación contractual existente con la hoy demandada, que a su vez realiza su actividad comercial en el inmueble o local comercial de propiedad de la demandante; señaló que:

- (i) No hubo cesión del contrato de arrendamiento entre Calorgas Ltda hoy **Calorgas SAS –En liquidación-** a Calorgas Medellín SAS.
- (ii) No es posible obtener prueba testimonial del representante legal.
- (iii) Destacó que ante la exigencia normativa del artículo 384 íb, cabe la prueba testimonial siquiera sumaria, para lo cual presentó toda la documentación que da fe de la relación existente entre las partes, que si bien no fue escrita, si lo fue de manera verbal, lo que también es válido.
- (iv) También aduce que debe tenerse en cuenta, que la arrendataria ha expedido a la accionante, certificaciones de retención en la fuente por concepto de arrendamiento, lo cual constituye una prueba sumaria, reputable como testimonial, si se atiende el significado o definición de la palabra certificación que a voces de la Real Academia de la Lengua Española, es un documento que asegura la verdad de un hecho, lo que redundaría en que Calorgas Medellín SAS, ha venido desde el año 2013 en adelante, pagándole a la demandante un canon de arrendamiento, subsanándose así la prueba sumaria requerida. Peticiona en consecuencia que se revoque el auto impugnado.

3. CONSIDERACIONES

El trámite de restitución de inmueble arrendado, comercial o no, se rige por el procedimiento común del proceso verbal contenido en las normas generales; sin embargo, el propio Legislador determinó una serie de requisitos especiales y específicos de admisibilidad de la acción. Es así como el artículo 384 del Código General del Proceso, amén de las exigencias formales generales de la presentación de la demanda, exige que con el libelo introductorio se aporte: *“...prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*.

Lo primero que debe destacarse en este asunto, es que la acción se dirige en contra de la sociedad **Calorgas Medellín SAS**, a quien se atribuye la calidad de arrendataria del local comercial de propiedad de la demandante; sin embargo y conforme a la prueba documental arrimada referida al contrato de arrendamiento, allí funge en esa calidad Calorgas Ltda, hoy en liquidación.

Por otra parte, no aparece en el certificado de existencia y representación de la demandada **CalorGas Medellín SAS** que esta hubiese tomado una nueva sforma de organización que deviniese de la entonces CalorGas Sociedad Limitada, por lo tanto son personas jurídicas distintas.

Surge entonces la primera pregunta y es si ambas sociedades son las misma, si simplemente hubo un cambio de razón social o si son sociedades distintas. La respuesta y una vez cotejados los Certificados de Existencia y Representación aportados, es que Calorgas Medellín SAS es una sociedad distinta a Calorgas Ltda posteriormente denominada Calorgas SAS. Por consiguiente y ante la demanda que se presenta contra la presunta actual arrendataria, es necesario aportar la prueba de la relación sustancial que la une a la arrendadora. Para la demostración de esa relación, el Código General del Proceso abre un abanico de medios probatorios.

El primero de ellos, es la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendador; nótese como la norma frente a esta primera posibilidad exige que se allegue prueba documental, es decir, que materialmente exista el documento contentivo del contrato suscrito necesariamente por el arrendatario; esta prueba a voces de la accionante se echa de menos, pues en ningún momento se hizo cesión del contrato entre Calorgas Ltda posteriormente denominada Calorgas SAS –En liquidación- y la sociedad Calorgas Medellín SAS, que como ya se dijo, son sociedades distintas.

Pero como también se indicó, es posible que el contrato mismo haya nacido por la mera voluntad de las partes; allí el estatuto procesal vigente ofrece otra gama de medios probatorios para suplir la exigencia normativa. En este punto, se permiten como pruebas, bien sea, la confesión del arrendatario a través de interrogatorio extraprocesal o también prueba testimonial siquiera sumaria.

Aduce la accionante, que no le es posible obtener la prueba de confesión por vía de interrogatorio del arrendatario, sin embargo, parece hacer referencia a la prueba con relación a la sociedad Calorgas Ltda posteriormente denominada Calorgas SAS –En liquidación–, dada la liquidación de la misma, pero parece no estar enfocada en que la confesión requerida es del arrendatario actual o de quien se atribuye esa calidad, es decir, de Calorgas Medellín SAS, pudiendo claramente acudir al procedimiento que en materia de interrogatorio extraproceso regula el artículo 184 del CGP. Bastará señalar, que tal como lo indicó el a quo, la declaración juramentada extraproceso adosada como prueba, no sule de ninguna manera la confesión requerida, pues aquella proviene de la misma demandante y no del arrendatario, amén de no conjurar las exigencias reglamentarias del ya citado art.184

Ahora, estima la demandante, que la documentación aportada como prueba, establece con toda certeza la existencia de la relación contractual con la demandada y que la misma se acompasa, por definición, con un testimonio, en tanto, Calorgas Medellín SAS, *"ha expresado cada año, desde 2013 en adelante, que ha pagado por concepto de arrendamiento unos ingresos a la señora María Victoria Ospina Galvis...es la manifestación de una verdad de su contabilidad comercial y es prueba sumaria"*. La norma procesal como ya se citó, exige adjuntar con la demanda, como una de las posibilidades, prueba testimonial siquiera sumaria. El Capítulo V del CGP, en sus arts.208 y s.s. refiere a la **declaración de terceros** como medio de prueba y regula lo concerniente a la prueba testimonial; del articulado referido, claramente puede concluirse, que cuando el Legislador quiso requerir la prueba del contrato de arrendamiento por vía de testimonio, lo pedido es la indicación de hechos que le constan a un sujeto, persona, individuo, tercero y ajeno a la Litis, que dado su conocimiento, puede dar fe de aspectos sustanciales de la relación contractual del arrendamiento; tal consideración entonces y contrario a lo afirmado por la recurrente, no puede ser suplida por vía de otro medio de prueba como es la documental, que si bien puede tener la virtualidad de demostrar aspectos concernientes a los requisitos del contrato de arrendamiento, no así el requisito para que supere el análisis o juicio admisorio de la demanda. Ya el carácter sumario del medio de prueba testimonial simplemente apunta a que aún no ha sido controvertida por aquel a quien puede perjudicar.

Por lo tanto, al no haberse cumplido con alguna de las posibilidades exigidas por el artículo 384 del CGP, como requisito de la demanda, la consecuencia jurídica no puede ser otra que el rechazo de la misma, tal como estableció el juzgado de primera instancia. Procederá entonces a confirmarse el auto impugnado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

4. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 14 de febrero de 2020, mediante el cual se rechazó la demanda de trámite verbal de restitución de inmueble arrendado, instaurada por María Victoria Ospina Galvis, en contra de la sociedad Calorgas Medellín SAS.

SEGUNDO: Notifíquese a las partes y remítanse las diligencias al Juzgado de Origen para que proceda con lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rafael A. Matos Rodelo', written in a cursive style.

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO
JUEZ

M.G.