

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, seis de octubre de dos mil veintiuno

Radicado No.	05001 31 03 019 2021 00388
Proceso	Rechaza demanda por no subsanar en debida forma

El 15 de septiembre del 2021 fue presentada demanda de restitución de inmueble arrendado instaurado por Douglas Alberto Villegas Lemus en contra de Oscar Mauricio López Monsalve la cual una vez sometida a reparto le correspondió a este Juzgado avocar su conocimiento, esto luego de ser rechazada por el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal en razón a la cuantía del proceso.

Luego de hacer el estudio de admisibilidad pertinente, se procedió a inadmitir la demanda mediante autos del 16 de septiembre y 24 de septiembre de 2021 (Cfr. Archivos 08 y 12, C1). Frente a los cuales la parte actora presentó escritos de subsanación con los que pretende corregir los defectos encontrados y se proceda con su admisión.

No obstante lo anterior, una vez revisado el escrito de subsanación encuentra el Juzgado que la parte demandante no satisfizo los requisitos exigidos con la inadmisión y lo establecido en el artículo 384 del C.G.P., lo que conlleva a que el presente trámite sea rechazado, tal y como pasa a exponerse.

En el numeral 1º del auto inadmisorio del 24 de septiembre de 2021 se indicó *“Dado que en el hecho segundo del libelo se hace alusión a una serie de matrículas inmobiliarias como objeto de subarriendo, deberá cumplirse con la exigencia contenida en el numeral 1 del artículo 384 del C. G. del P., de suerte que se verifique que cada uno de dichos bienes fue objeto de la convención sobre la cual se funda la pretensión restitutoria. Fíjese que en el contrato de arrendamiento aportado y suscrito el 06 de octubre de 2020, se indica que versa sobre el “inmueble ubicado en CARRERA 68 A # 43-06 edificio Cano Villa”, sin que dicho contrato de cuenta de manera clara ni determinada qué inmuebles son objeto de este”* (Cfr. Archivo 12).

Fíjese que conforme los hechos expuestos en la demanda se tiene que entre la señora Claudia Patricia Ocampo Silva y Douglas Alberto Villegas Lemus se celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble de MI 001-12980, denominado “EDIFICIO CANO VILLA P.H”, propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal según la escritura pública 2648 del 20 de octubre de 2010 de la notaría primera de Medellín y del que hacen parte el local 101 MI. 001-390874, local 102 MI. 001-390875, local 103 MI. 001-390876, local 104 MI. 001-390877, local 105 MI. 001-390878, local 106 MI. 001-390879, Oficina 201 MI. 001-390880, Oficina 202 MI. 001-390881, Oficina 203 MI. 001-390882, Oficina 204 MI. 001-390883, Oficina 205 MI. 001-390884, Oficina 301 MI. 001-390885, Oficina 302 MI. 001-390886, Oficina 303 MI. 001-390887, Oficina 304 MI. 001-390888, Oficina 305 MI. 001-390889, Oficina 401 MI. 001-390890, Oficina 402 MI. 001-390891, Oficina 403 MI. 001-390892, Oficina 404 MI. 001-390893 y Oficina 405 MI. 001-390894. (Cfr. Folio 21 a 27, archivo 9). Además que dicho contrato tuvo otro sí en el cual se indicó *“(…) **Se autoriza al arrendatario para subarrendar parcialmente el inmueble**, siempre y cuando sea para la destinación que en esta cláusula se contempla (…)*”(Cfr. Folio 17, archivo 9).

Ahora, se tiene que el contrato objeto del presente proceso corresponde al celebrado entre Douglas Alberto Villegas Lemus y Oscar Mauricio Lopez Monsalve correspondiente a contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 68 A # 43-06 Edificio Cano Villa (Cfr. Folio 11, archivo 9), del cual se advierte que no se determina de manera clara y nítida qué inmuebles son objeto del contrato.; incluso, nótese que en el contrato suscrito inicialmente por el aquí demandante con la señora Claudia Patricia Ocampo Silva se determina que el inmueble a arrendar se identifica por varias nomenclaturas (Cfr. FL.5 Archivo 02), contrario a lo acontecido con el contrato que se pretende debatir en la demanda, siendo así indeterminado el inmueble que se busca restituir en esta oportunidad. No se cuenta con una debida individualización del objeto de la restitución y no se aportó la prueba correspondiente de conformidad con el artículo 384 del CGP.

Véase cómo en el hecho tercero de la demanda se señala *“El inmueble dado en subarriendo es el ubicado en la carrera 68 A #43-06 Edificio Cano Villa P.H. edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, según esto, los bienes inmuebles dados en subarriendo son los siguientes: Descripción matrícula nomenclatura Local 101 001-390874 Carrera 68 A #43-06 Local 105 001-390878 Carrera 68 A #43-06 Local 106 001-390879 Carrera 68 A #43-06 Oficina 201 001-390880 Carrera 68 A #43-06 Oficina 202 001-390881 Carrera 68 A #43-06 Oficina 203 001-390882 Carrera 68 A #43-06 Oficina 204 001-390883 Carrera 68 A #43-06 Oficina 205 001-390884 Carrera 68 A #43-06 Oficina 301 001-390885 Carrera 68 A #43-06 Oficina 302 001-390886 Carrera 68 A #43-06 Oficina 303 001-390887 Carrera 68 A #43-06 Oficina 304 001-390888 Carrera 68 A #43-06 Oficina 305 001-390889 Carrera 68 A #43-06 Oficina 401 001-390890 Carrera 68 A #43-06 Oficina 402 001-390891 Carrera 68 A #43-06 Oficina 403 001-390892 Carrera 68 A #43-06 Oficina 404 001-390893 Carrera 68 A #43-06 Oficina 405 001-390894 Carrera 68 A #43-06”* (Cfr. Folio 6 a 7, archivo 9). Sin embargo, se reitera tal descripción no fue indicada en el contrato de arrendamiento aportado, en el cual sólo se hace una referencia abstracta como *“inmueble ubicado en carrera 68A#43-06 edificio cano villa”* (cfr. Fl. 11 archivo 2).

La parte actora en el escrito de subsanación manifiesta *“Si bien con el contrato aportado por este suscrito como prueba del pacto contraído entre las partes no se identifica de manera concreta cada uno de los locales que componen el todo del edificio CANO VILLA P.H que es, sin duda, el objeto del negocio jurídico; esto no constituye un error en el objeto, ni mucho menos, se podrá tener como no claro el contrato celebrado en el 6 de octubre de 2020. **Todo lo anterior, porque las partes contrataron sobre el total del edificio que está identificado como CANO VILLA P.H. en la carrera 68 A #43-06 tal** y como lo reza el contrato mencionado”* (Cfr. Folio 3, archivo 13).

No obstante lo anterior, se tiene que de un lado se hace referencia a que el mentado edificio está conformado por 21 unidades entre locales y oficinas, según el régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido y así quedó descrito en el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora Claudia Patricia Ocampo Silva y Douglas Alberto Villegas Lemus (Cfr. Folio 26, archivo 9) y en el hecho segundo de la demanda (Cfr. Folio 5 y 6, archivo 9), pero por otra parte el actor en el hecho tercero de la demanda se hace la descripción de los inmuebles que dice son objeto del contrato de subarriendo y que corresponde a 18 unidades entre locales y oficinas (Cfr. Folio 6 a 7, archivo 9), evidenciándose incongruencia cuando se indica que versa sobre el total del edificio Cano Villa P.H., pero no comprende todas las unidades que hacen parte del Edificio.

Además, obsérvese que el contrato aportado señala “2. OBJETO Lo constituye la entrega que el ARRENDADOR hace al ARRENDATARIO a título de arrendamiento del local comercial y los inmuebles y enseres que adelante se indican por el precio y en los términos y condiciones que en este instrumento se expresan. 3. INMUEBLE Inmueble ubicado en CARRERA 68A #43-06 edificio Cano Villa” (Cfr. Folio 28, archivo 9), esto sin que se determine ni se clarifique lo que es objeto de arrendamiento, dado que se hace de forma ambigua y abstracta. En esos terminos, se reitera lo dicho en la inadmisión de la demanda y es que no se tiene claridad de qué inmuebles son objeto del contrato y por tanto no se cumple con lo exigido en el numeral primero del artículo 384 del CGP.

Adicionalmente, la parte actora presentó declaraciones extrajuicio hechas por las señoras Claudia Patricia Ocampo Silva y Elsa María Castaño Montoya, quienes manifiestan conocer el contrato de subarriendo celebrado entre Douglas Alberto Villegas Lemus y Oscar Mauricio López Monsalve sobre el Edificio Cano Villa (Cfr. Folio 5 a 8, archivo 13). Frente a estas declaraciones, es del caso citar al autor Hernán Fabio López Blanco quien señala “(...) igualmente, puede el demandante presentar “prueba testimonial siquiera sumaria”, o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quienes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato (...)”¹. Obsérvese que con dichas declaraciones tampoco se subsana el defecto advertido por el Juzgado y es que en estas ni siquiera se indican en ellas el canon del arriendo y menos aún se identificaron los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, elementos esenciales de este tipo de contratos. Es decir que con esta prueba no se da cumplimiento al artículo 384 del CGP.

Así, pese a la amplia libertad probatoria que se permite como anexo a la demanda que de fe de la existencia del contrato de arrendamiento y siendo este un requisito condicionante para la admisión de la demanda, la parte actora no satisfizo tal requerimiento y en esos términos habrá de rechazarse la demanda por no subsanar en debida forma.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: Rechazar la demanda de la referencia.

SEGUNDO: Se ordena la devolución de los anexos de la demanda sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ

2

Firmado Por:

Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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

Código de verificación: ddd32628481b1a25b7e4a5e7e7490c5563c0dbe6fe83f0124828f8c0b0c9f9e6

¹ López Blanco, Hernán. Código General del Proceso Parte Especial, pág 206

Documento generado en 06/10/2021 02:04:05 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>