Barranquilla, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

DECLARATIVO: **VERBAL.**
RADICADO: 08001405300320230087100
DEMANDANTE: ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADO: JUAN CARLOS ORTIZ MENESES

INFORME SECRETARIAL

Señora Juez, a su despacho la presente Demanda, presentada por la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S., a través de la sociedad ALL CONSULTING S.A.S, contra la sociedad JUAN CARLOS ORTIZ MENESES, la cual fue recibida electrónicamente el 15 de diciembre de 2023, estando pendiente de admisibilidad. Sírvase resolver.

ELBA MARGARITA VILLA QUIJANOSECRETARIA

DECLARATIVO: **VERBAL.**
RADICADO: 08001405300320230087100
DEMANDANTE: ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADO: JUAN CARLOS ORTIZ MENESES

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA
Barranquilla, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Visto el informe secretarial que antecede, procede el despacho al estudio de admisibilidad de la presente demanda, instaurada por la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S., a través de la sociedad apoderada ALL CONSULTING S.A.S., contra el señor JUAN CARLOS ORTIZ MENESES, con el objeto de que se regule el canon de arrendamiento del inmueble comercial casa quinta ubicada en la en la K 51B No. 92 -45, con área total de 485,83 M2.

Sin embargo, revisado el cuerpo de la demanda y sus anexos, encuentra esta agencia judicial defectos formales que deben ser corregidos por la parte accionante para dar curso al proceso judicial.

CONSIDERACIONES

- **No se agotó el requisito previó de procedibilidad.**

Con la promulgación de la Ley 2220 de 2022 por medio del cual se expide el estatuto de conciliación, se dispuso que las personas que acudan a la administración de justicia a través de proceso judiciales en materia civil, deberán previo a la presentación de la demanda, promover trámite de conciliación extrajudicial como requisito previo de procedibilidad. Artículo 68 de la norma citada, dice:

> ***"ARTÍCULO 68. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil.*** *La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil se regirá por lo normado en la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, conforme el cual si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación, los monitorios que se adelanten en cualquier jurisdicción y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.*
>
> *(...)"*

Atendiendo a lo dicho, tenemos que, revisado el expediente de la referencia a folio 31 al 41 se haya documento denominado "SOLICITUD DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD EN PROCESO DE REGULACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL UBICADO K 51B No 92 -45" dirigido al CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA con fecha de 9 de noviembre de 2023, como también, captura de pantalla de notificación de citación a audiencia por parte de la empresa de mensajería Servientrega.

Advierte esta agencia judicial que lo allegado no cumple con el deber que le atañe a la parte actora de certificar la practica de la diligencia previa de conciliación, pues bien, para ello debe traer acta expedida por la entidad que de cuenta del fracaso de la misma.

- **No se efectuó la Notificación de la demanda, previa presentación.**

Las personas que acudan a la administración de justicia mediante procesos judiciales, deberán previo a la presentación de la demanda, efectuar las notificaciones de manera simultánea a la presentación del proceso, conforme a lo estipulado en el Inciso 5° del artículo 6° de la Ley 2213 de 2022, que dice:

> *En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.*

En ese orden de ideas se tiene que, con la presentación de la demanda, no se evidencia que este haya sido remitido a los canales digitales previo o simultáneamente. Así tampoco, se evidencia que exista una solicitud de medida cautelar que exima de dicha obligación a la parte demandante. Circunstancia que da lugar a la inadmisión de este proceso judicial.

- **Aportar prueba pericial.**

Por otra parte, se tiene que para este tipo de procesos y teniendo en cuenta la prueba solicitada (Inspección judicial) es ineludible allegar **dictamen pericial** acompañado de la demanda, de conformidad con el inciso 1° del art. 173 del C.G.P. y del artículo 519 del Codigo de Comercio:

> *"**ARTÍCULO 173. OPORTUNIDADES PROBATORIAS.** Para que sean apreciadas por el juez las pruebas **deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello** en este código.*
> *(...)"*
>
> ***ARTÍCULO 519. DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.** Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, **con intervención de peritos**.*

Por consiguiente, se colige que la parte demandante deberá aportar dicho medio probatorio como soporte a los hechos y pretensiones alegados en su demanda dentro de la oportunidad procesal requerida, que, para el caso, se reitera es en la presentación de la demanda.

Oportuno es advertirle a la parte demandante que, de ser insuficiente el término que más adelante se señalará en este auto, para presentar el dictamen requerido, podrá anunciarlo para lo cual se le concederá una prórroga.

Lo anterior, en consonancia con lo regulado en el artículo 227 del C.G.P.

> ***"Artículo 227. Dictamen aportado por una de las partes****. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba. Negrillas y subrayas fuera del texto original."*

En consonancia con lo anterior, el inciso 1° del artículo 228 del C.G.P., es palmario en establecer que, en la audiencia celebrada dentro de la actuación procesal, se produce la contradicción del dictamen con la comparecencia del perito, no su decreto ni práctica. Luego entonces, se corrobora que dicha prueba debe será soportada por la parte demandante, como es del caso, en el momento de formular la demanda.

> ***"Artículo 228. contradicción del dictamen****. La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor."*

Aunado a lo anterior, se advierte que es obligatorio por parte del extremo activo de la Litis, la aportación de la prueba pericial en esta epata procesal.

- **Anexos de la demanda:**

En el acápite de hechos de la demanda, se narra que el 1° de enero de 2022 se suscribió contrato de arrendamiento entre el anterior propietario del inmueble sociedad FARID CHAR & CIA S.C con el arrendatario JUAN CARLOS ORTIZ MENESES del inmueble comercial casa quinta ubicada en la K 51B No 92 -45 por el termino de 24 meses, con área total de 485,83 M2. Prueba de ello es, que a folio 16 a 25 obra copia del contrato de arrendamiento del inmueble materia de litigio suscrito entre estos.

Seguidamente exponen, que los nuevos propietarios del inmueble en arriendo, dispusieron la cesión del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad FARID CHAR & CIA S.C con el arrendatario JUAN CARLOS ORTIZ MENESES, con todos los derechos y obligaciones a nombre de la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S. No obstante, de tal negocio jurídico no se aporto documento o prueba que conste la existencia de la cesión de derechos litigiosos o poder especial para la representación en lugar de aquella, que faculte expresamente a la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S., de incoar acción judicial contra el arrendatario.

Dicho lo anterior, se requiere copia del documento o prueba que conste la existencia de la cesión de derechos litigiosos o poder especial para la representación de la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S., de incoar la presente acción judicial.

En conclusión, la presente demanda carece de los requisitos de formales para su admisibilidad, lo que constituye causal para inadmitir la demanda de conformidad con lo indicado en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso:

> ***"ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.*** *El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*
>
> *El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*
>
> *Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda solo en los siguientes casos:*
>
> *1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
>
> *(...)."*

En consecuencia, el juzgado inadmite la demanda y le hace saber a la parte actora que dispone de cinco (5) días para subsanar los defectos señalados y si no lo hiciere, la rechazará de plano conforme lo dispone el inciso 4° del artículo 90 del ibidem.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda presentada por la sociedad ASTORIA INMOBILIARIA S.A.S., a través de la sociedad apoderada ALL CONSULTING S.A.S., contra el señor JUAN CARLOS ORTIZ MENESES, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda so pena de rechazo.

TERCERO: Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:

Luisa Isabel Gutierrez Corro

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Barranquilla - Atlantico

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: **0cccaec3d094a506399b8f6d1c01c6079375094872c8264581f99bfdacbda665**

Documento generado en 30/01/2024 03:06:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica