



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de septiembre de dos mil veintidós

Radicado: 2022-01010

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda **verbal sumaria** para la restitución de bien inmueble arrendado, para que dentro del término legal de cinco (05) días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1.- El Despacho estima pertinente resaltar que el **numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso** dispone que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: *"Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad"*; además estatuye el citado precepto en el numeral 5º, que debe contener: *"Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados"* y el 8º *Ibíd*em indica que además debe contar con: *"Los fundamentos de derecho"*.

Las anteriores disposiciones según la teoría general del proceso se refieren a la *"perfecta individualización de la pretensión"*, es decir, que en toda demanda debe existir una perfecta correlación entre los hechos, el derecho invocado y el petitum de la demanda; correlación que exige que no existan contradicciones entre los hechos, el fundamento jurídico, el petitum de la demanda, y que coexista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

En este orden de ideas, siempre se debe procurar la identificación de la pretensión, el petitum, el fundamento histórico y jurídico deben formularse clara e inequívocamente ofreciendo una perfecta correspondencia sin que el sentenciador tenga que entrar a establecer una interpretación extensiva.

No se puede pedir algo **que una norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia a un supuesto normativo y, a la vez, este supuesto debe coincidir con los hechos narrados. De otra manera faltaría concordancia entre la petición, los

hechos, el derecho y sería imposible identificar la pretensión. Además, es indispensable señalar la fuente normativa siempre en relación directa con los hechos, de la cual se pretende la consecuencia jurídica que se traduce en el petitum adecuado de la pretensión.

En el *sub judice*, la apoderada de la parte actora afirma en el acápite de hechos de la demanda que a la sociedad demandada se le entregó la **administración** del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 001-106392 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**, ubicado en la **Carrera 69 #43-22 del Barrio San Joaquín de Medellín**.

Para dicho efecto, se sirve adjuntar como anexo el contrato de administración que se celebró el pasado 25 de mayo de este año, no obstante, revisado su contenido, el Despacho advierte que allí se pactó, en primer lugar, que la demandante comisionaba a la demandada para que **arrendará** el bien inmueble de la referencia y, en general, para que desplegará **cualquier otro acto pertinente de administración sobre él**, con ocasión a su arriendo. En este orden de ideas, el Despacho advierte que entre las partes realmente no existió un contrato de arrendamiento, sino de **mandato sin representación**, reglamentado en **los artículos 2142 y S.S. del Código Civil**.

Ahora bien, como también se tiene conocimiento de que la tenencia del inmueble ubicado en **la Carrera 69 N° 43-22 del Barrio San Joaquín de Medellín** se encuentra en cabeza de terceros diferentes al demandado, se tendrá que **prescindir** en la demanda de la sociedad **J A Autos Inmobiliarios S.A.S.**

2.- Lo pertinente en este evento, entonces, es que la demanda se dirija en contra de los **terceros arrendatarios** con quienes la sociedad J A Autos Inmobiliarios S.A.S. celebró el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble de la referencia, pues se tiene conocimiento de que él se celebró y existen personas ostentando actualmente su tenencia.

Además de esto, también se tendrá que satisfacer la carga que se encuentra prevista en **el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso**, aportándose la **prueba documental** del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la **confesión** de este hecho en interrogatorio de parte extra proceso, o **prueba testimonial** siquiera sumaria de su existencia; y teniendo en cuenta que entre las partes existió un contrato de **mandato sin representación**, también se

tendrá que adjuntar de conformidad con lo previsto en el artículo 2189 del Código Civil, bien sea la **constancia de la cesión** del contrato por parte de la inmobiliaria o la prueba, según las normas que reglamentan el mandato, de que se **le revocó el mandato a la inmobiliaria**, y de que se lo comunicó a los arrendatario.

2.- Teniendo en cuenta que entre las partes no existió algún vínculo por arrendamiento que hubiere derivado del contrato de mandato que celebraron el pasado 25 de mayo del presente año, se tendrá que **prescindir** de aquellos hechos en los cuales se hace alusión a él, por tratarse de descripciones fácticas impertinentes para las pretensiones de la demanda.

3.- Sin embargo, se advierte que una vez se satisfaga la carga procesal consagrada en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, se tendrán que **elaborar los hechos de la demanda con indicación de las condiciones de tiempo, modo y lugar que permearon el negocio jurídico**, y con indicación de las razones fácticas por las cuales se les atribuye un **incumplimiento** a los arrendatarios del bien inmueble ubicado en la Carrera 69 #43-22 del barrio San Joaquín de Medellín.

Se le advierte a la parte demandante que lo anterior debe ser de conformidad con lo previsto en el **numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso**, pues los hechos de la demanda le sirven de fundamento a sus pretensiones.

4.- Ahora bien, el Juzgado advierte que concomitante a la pretensión de restitución de bien inmueble arrendado, la parte actora solicita que se libre mandamiento de pago ejecutivo en contra del demandado por los cánones debidos y causados hasta la entrega del bien, no obstante, tendrá que prescindirse de tal pretensión por improcedente.

Debe recordarse que de conformidad con **el artículo 88 del Código General del Proceso**, para que puedan acumularse pretensiones en una misma demanda se debe satisfacer el presupuesto concerniente a que todas ellas puedan tramitarse bajo el mismo procedimiento, no obstante, en el *sub judice* se están acumulando pretensiones del trámite verbal, y otras del orden ejecutivo.

5.- Teniendo en cuenta lo manifestado en el **hecho 8° y 9° de la demanda**, se tendrá que explicar al Despacho la razón por la cual el demandante considera que

ocurrió una modificación en la destinación del bien inmueble, si allí no se afirma que este siendo utilizado para fines comerciales.

6.- Teniendo en cuenta que en el hecho 12° de la demanda se indicó que el señor **Martín Alberto Villegas Alzate** confirió poder a la demandante para la celebración del contrato de administración sobre el bien inmueble objeto de la pretensión de restitución, se tendrá que aportar al Despacho **dicho acto de apoderamiento**; lo anterior, teniendo en cuenta que como anexo únicamente se adjuntó un **poder especial** que aquel le confirió a esta para que en su nombre y representación otorgará y firmará contratos de arrendamiento sobre los bienes de propiedad de aquel, lo cual no se acompasaría con el contrato de mandato sin representación que celebró con J A Autos Inmobiliaria S.A.S.

De lo contrario, se tendrá que prescindir de dicho hecho en la demanda.

7.- Teniendo en cuenta que como ya se ha dicho, el presente proceso tiene por objeto la restitución del bien inmueble ubicado en la **Carrera 69 N° 43-22 del barrio San Joaquín de Medellín**, se tendrá que prescindir de **los hechos 13° y 14° de la demanda**, toda vez que allí se hace alusión a que la convención de mandato que celebró con la demandada se encuentra **viciada por errores**.

Debe recordarse que de conformidad con **el artículo 1508 del Código Civil**, uno de los vicios que puede viciar el consentimiento es el error, el cual, a su vez, conforme **al artículo 1741 ibidem** conllevaría a su **nulidad relativa**, tratándose entonces de un supuesto normativo y de hecho que es ajeno a la pretensión que se pretende hacer efectiva en el *sub judice*.

En todo caso, debe agregarse que lo anterior no constituye algún tipo de óbice para que acuda ante el Juez de la especialidad civil y pretenda la declaratoria de nulidad relativa de dicha convención por los motivos que aduce en el escrito de la demanda, sin embargo, se reitera, se tratan de hechos jurídicamente irrelevantes de cara a la pretensión de restitución de bien inmueble arrendado que se formula.

8.- Se tendrá que **conferir un nuevo poder** para actuar al apoderado de la parte actora, en donde se tengan en consideración las correcciones efectuadas en la presente providencia con relación al componente subjetivo y objetivo de las pretensiones de la demanda, el cual podrá ser conferido conforme **al artículo 74 del Código General del Proceso o 5° de la Ley 2213 del 2022**. También tendrá

que identificarse plenamente el bien inmueble objeto de la pretensión de restitución, pues debe recordarse que en el poder especial deben encontrarse debidamente determinados los asuntos para los cuales se confiere.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

FP

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, __29 sep 2022__, en la
fecha, se notifica el auto precedente
por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **4effe9ad46d8d7f509da668047411e001f36c9d75d7b4ee91442da1284127580**
Documento generado en 28/09/2022 02:36:46 PM

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