



San Andrés Isla, trece (13) febrero de dos mil veinticuatro (2024).

| | |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Referencia | Verbal Regulación de Canon de arrendamiento |
| Radicado | 88001-4003-001-2024-00022-00 |
| Demandante | Luis Alberto Abrahams Webster |
| Demandado | Margarita Rosa Ching Law |
| Auto No. | 0193-24 |

En el análisis previo a la admisión de la presente demanda Verbal de Regulación de Canon de Arrendamiento, a través de la cual el señor Luis Alberto Abrahams Webster, pretende entre otras cosas, *que se determine el valor del canon de arrendamiento del local comercial ubicado en el barrio Rock Hole calle 6 No. 5-47¹ de esta ínsula, que se ordene la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes y se estipule su tiempo de duración, y subsidiariamente que se termine el contrato de arrendamiento suscrito con la señora Margarita Law de Ching²*, observa el Despacho que el libelo presenta ciertas vicisitudes que impiden su admisión en este momento procesal.

Discurrido lo anterior, sea lo primero indicar que el contrato de arrendamiento cuya regulación de canon se pretende por este medio, fue suscrito por el aquí demandante, señor Alberto Abrahams Webster en calidad de arrendador, y la señora Margarita Law de Ching, en calidad de arrendataria, no obstante, contra esta última no se dirige la demanda, lo cual, según la parte actora obedece a su *fallecimiento*, sin embargo, con el escrito genitor no se acredita en los términos de ley el hecho de la muerte, esto es, con la copia del Registro Civil de Defunción³ que demuestre su deceso⁴.

Ahora bien, si en efecto la arrendataria, señora Law de Ching falleció, la presente demanda debió dirigirse contra los herederos determinados e indeterminados de ella, según corresponda, en los términos del artículo 87 del C.G.P. que al efecto reza *“cuando se pretenda demandar en proceso **declarativo** o de ejecución a los herederos de una persona cuyo proceso de sucesión no se haya iniciado y cuyos nombres se ignoren, la demanda deberá dirigirse indeterminadamente contra todos los que tengan dicha calidad, y el auto admisorio ordenará emplazarlos en la forma y para los fines previstos en este código. **si se conoce a alguno de los herederos, la demanda se dirigirá contra éstos y los indeterminados...cuando haya proceso de sucesión, el demandante, en proceso declarativo o ejecutivo, deberá dirigir la demanda contra los herederos reconocidos en aquel, los demás conocidos y los indeterminados...**”*. Lo anterior, teniendo en cuenta que, salvo que esté establecido expresamente en el contrato, la muerte no conlleva a la terminación del contrato de arrendamiento, toda vez que los derechos y obligaciones que del mismo se deriven son transmitidos a los sucesores de quien fallece.

Adicionalmente, encuentra el Despacho que el extremo activo dirige la presente demanda en contra de la señora Margarita Rosa Ching Law, hija de la arrendataria⁵, no obstante, no se hace como heredera determinada de ésta, ni mucho menos se acredita dicha calidad, al tenor de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 84 del C.G.P. que enuncia *“... a la demanda debe acompañarse, la prueba ... **de la calidad en la que intervendrán en el***

¹ Donde funciona el establecimiento de comercio denominado “Supermercado Súper Popular”

² Quien figura como arrendataria dentro del contrato de arrendatario arrimado al plenario.

³ Código General del Proceso, artículo 256. Documentos ad substantiam actus. La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba

⁴ Requisito sine qua non para que la demanda pueda dirigirse contra quienes detenten la condición de sucesores.

⁵ Según se refiere en el hecho 5 de la demanda.



proceso”, en los términos del inciso segundo del artículo 85 *ibidem*, que a su vez señala “... con la demanda se deberá aportar la prueba ... **de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso**”. (subrayas y negrillas ajenas al original).

De otra parte, se advierte que en la demanda que se analiza no se expresa con precisión y claridad lo pretendido, conforme lo manda el numeral 4º del artículo 82 del C.G.P., en la medida en que, se solicita entre otras cosas, *la regulación de los cánones de arrendamiento del contrato suscrito entre el aquí demandante y la señora Margarita Law de Ching*, pero a reglón seguido se pretende *que se señale el termino de duración del nuevo contrato* y luego *la suscripción de un nuevo contrato entre el demandante y la señora Margarita Rosa Ching Law*, solicitudes que ante la falta de claridad y precisión resultan contradictorias y excluyentes entre sí. Ahora bien, si lo que pretende el extremo activo es una acumulación de pretensiones, resulta pertinente indicar que las esbozadas en el escrito de demanda, no se enmarcan dentro de los supuestos señalados en el artículo 88 del C.G.P.

En consecuencia, ante las vicisitudes puestas de presente en este proveído, con fundamento en lo rituado en los numerales 1º y 2º del inciso 3 del artículo 90 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda, a fin de que, en el término previsto en la aludida disposición, la parte actora corrija la misma, en el sentido de aportar el Registro Civil de Defunción de la señora Margarita Law de Ching, dirigir la demanda en contra de sus herederos determinados e indeterminados según corresponda, acredite la calidad en la que actúa la señora, Margarita Rosa Ching Law y exprese con claridad y precisión lo pretendido.

Finalmente, atendiendo lo señalado en el artículo 73 del C. G. del P., el Despacho le reconocerá personería para actuar en este litigio a la mandataria judicial de la parte demandante, toda vez que el poder allegado al plenario reúne los requisitos establecidos en el artículo 74 *ibidem*.

En mérito de lo brevemente expuesto, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: INADMÍTASE la demanda verbal de regulación de canon de arrendamiento promovida por el señor LUIS ALBERTO ABRAHAMS WEBSTER contra la señora MARGARITA ROSA CHING LAW, en consecuencia,

SEGUNDO: CONCÉDASE a la parte demandante el término de cinco (05) días para que corrija el libelo demandador, en los términos indicados en las consideraciones, con lo cual se subsanarán las irregularidades que presenta la demanda, so pena de rechazo (Artículo 90 inciso 4º del C.G.P).

TERCERO: RECONÓZCASE a la doctora ORMA NEWBALL WILSON, identificada con la C.C. No. 1.123.625.150 y portadora de la T. P. No. 218.722 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada judicial del señor LUIS ALBERTO ABRAHAMS WEBSTER, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

Firmado Por:
Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres

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: **db3108b41f3c6e3cf78538181459cfb6b3ba7af544c6d73ef891f51c8b76ad3**

Documento generado en 13/02/2024 05:19:59 PM

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