



Radicación: 522504089001-2021-00026-00.
Proceso: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: CAMILO CUNDUMI.
Apoderado: JOSE YESY CASTRO CUNDUMI
Demandado: EVERGITO PALACIOS.

El Charco, veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022).

Visto en informe secretarial que antecede se tiene que el doctor JOSE YESY CASTRO CUNDUMI, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.446.344 y portador de la Tarjeta Profesional 344613 del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con el poder especial conferido por el señor CAMILO CUNDUMI, , identificado con la cedula de ciudadanía No. 2.717.960, presenta demanda de “TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA Y RESTITUCION DE INMUEBLE POR SUB-ARRIENDO”, en contra del señor EVERGITO PALACIOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.796.457, así las cosas, para resolver sobre su admisión se pasará a realizar las siguientes consideraciones.

El artículo 6 del Decreto 806 de 2020, en relación con los requisitos de la demanda, prescribe:

ARTÍCULO 6o. DEMANDA. *La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.*

Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

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 caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

Al respecto de los requerimientos anteriormente requeridos, en la demanda presentada se omite indicar el canal digital donde deben ser notificados los testigos solicitados (o en relación con estos últimos, indicar que desconoce el canal digital para que sean notificados¹).

En igual sentido no se encuentra acreditado que al momento de la presentación de la demanda se haya enviado simultáneamente copia de la misma por medio electrónico a la parte demandada, o en su defecto, si se desconocía el canal digital se debió manifestar esta circunstancia y conjuntamente acreditar con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.

Por lo anterior y tal como lo indica el Decreto 806 de 2020, se procederá con la inadmisión de la presente demanda.

¹ La Corte Constitucional mediante Sentencia [C-420-20](#) de 24 de septiembre de 2020, Magistrado Ponente Dr. Richard Ramírez Grisales, declara condicionalmente exequible el artículo en mención “en el entendido de que en el evento en que el demandante desconozca la dirección electrónica de los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión”.



Ahora bien, el artículo 90 del Código General del Proceso, en lo relacionado con la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, en su parte pertinente establece:

“(...) Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...)”.

En razón a lo anterior, de conformidad a lo indicado en el numeral 7 del artículo citado, para esta judicatura no se encuentra debidamente acreditado el agotamiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, en tanto que la constancia o acta expedida por la Personería Municipal de El Charco, Nariño, no cumple con los requisitos exigidos por el artículo 2 de la Ley 640 de 2001.

Lo anterior se afirma considerando que si bien la constancia indica que se efectuó una audiencia de conciliación sin que se logre acuerdo, este documento no contiene la relación o expresión sucinta del asunto objeto de conciliación, es decir no se sabe si las partes fueron citadas para conciliar el tema de la terminación de un contrato de arrendamiento y la restitución de un inmueble u otro tema diferente. Razón por la cual, salvo lo indicado en el numeral 6 del artículo 384 del Código General del Proceso y si la parte demandante requiere aportar y acreditar en debida forma el agotamiento de la conciliación prejudicial, debe aportar una constancia que se ajuste a los lineamientos del artículo 2 de la Ley 640 de 2001.

De otro lado, teniendo en cuenta que el señor apoderado de la parte demandante, en el acápite de la demanda denominado “PRUEBAS” refiere que aporta “Escritura Publica del inmueble en mención la cual acredita como propietario al señor CAMILO CUNDUMI”. Al respecto de la forma para acreditar la propiedad o el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, el ordenamiento jurídico colombiano adoptó, en materia de adquisición y transmisión de derechos reales, el sistema del título y el modo, el primero de los cuales está constituido por cualquiera de las fuentes de las obligaciones establecidas en el artículo 1494 del Código Civil, mientras que el segundo puede corresponder a cualquiera de los eventos que recoge el artículo 673 de ese código.

Recordando que una persona se tiene como propietaria o titular de derechos reales sobre bienes inmuebles cuando exhibe el título y el modo, esto es, la escritura pública o cualquier otro medio idóneo que tuviera la virtualidad de disponer, enajenar, afectar o mutar el derecho real de dominio o propiedad, más la correspondiente inscripción de dicho título en el registro inmobiliario u oficina de registro de instrumentos públicos².

En efecto, si lo que quiere la parte demandante es probar el derecho que tiene sobre el inmueble relacionado en la demanda presentada a este despacho, lo conducente es aportar Escritura Pública y el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad.

² Ver Sentencia SU 454 de 2016 de la Corte Constitucional, en la cual en relación al derecho de propiedad y sus solemnidades refiere: (...) Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros). (...). El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.



En conclusión, de conformidad al artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmitirá la presente demanda, subsane las falencias ya indicadas, procediendo a: 1.- Informar el canal digital donde deben ser notificados los testigos solicitados o si es del caso indicar que se desconoce, 2.- Acreditar que al momento de la presentación de la demanda se envió simultáneamente copia de la misma por medio electrónico a la parte demandada, o de ser el caso, informar que se desconoce algún medio electrónico y conjuntamente acreditar el envío físico de la demanda con sus anexos a la parte demandada. Y de manera discrecional o facultativa: 3.- Aportar Certificado de Tradición y Libertad correspondiente al inmueble descrito en la demanda, 4.- Acreditar el agotamiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Para cumplimiento de lo anterior el termino es de cinco (5) días, vencido dicho termino se procederá a decidir sobre la admisión o rechazo de la demanda de conformidad con el articulo 90 del Código General del Proceso.

En atención a lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CHARCO, NARIÑO,**

RESUELVE:

PRIMERO. - INADMITIR la demanda “TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA Y RESTITUCION DE INMUEBLE POR SUB-ARRIENDO”, interpuesta por el doctor JOSE YESY CASTRO CUNDUMI, en calidad de apoderado judicial del señor CAMILO CUNDUMI, en contra del señor EVERGITO PALACIOS, por lo consignado en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO. - CONCEDER el término de cinco (5) días a la parte ejecutante a fin de que subsane las falencias de que adolece el escrito demandatorio so pena de rechazo.

TERCERO. - Reconózcase personería adjetiva al doctor JOSE YESY CASTRO CUNDUMI, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.446.344 y portador de la Tarjeta Profesional 344613 del Consejo Superior de la Judicatura, en los términos y para los efectos mencionados en el poder especial a él conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


EDWIN LEONARDO MORAN
JUEZ