INFORME SECRETARIAL: Corozal, 15 de marzo de 2022, pasó al despacho el presente proceso con Radicado No. 702154089-001-2022-00055-00 que correspondió a este despacho por reparto, para admitir o no demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** presentada por **NELSON EDUARDO MARTELO VERGARA Y OTROS** en contra del señor **NESTOR SANTOS**. Sírvase proveer.-

GLADYS MARTINEZ BENITEZ
Oficial mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Libertad y Orden

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE COROZAL.
Corozal, Sucre. Quince (15) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL "RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE DE MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE: NELSON EDUARDO MARTELO VERGARA Y OTROS

DAMANDADO: NESTOR SANTOS

RAD No: 702154089001-2022-00055-00

Asunto: AUTO QUE INADMITE DEMANDA

El señor **NELSON EDUARDO MARTELO VERGARA**, identificado con cedula de ciudadanía número 80.134.104, **RODRIGO ANDRES DE VIVERO MARTELO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.721.341, actuando en calidad de

representante legal suplente de la **sociedad MARYMAR LTDA**, identificada con el Nit 900.125.812-6, quien actúa en calidad de sociedad gestora de **MARYMAR LTDA Y CIA S EN C,** Nit 900.168.838-1 y **ETILVIA ROSA MARTELO MARTELO**, identificada con cedula de ciudadanía número 41.733.241, con domicilio principal Bogotá, por intermedio de apoderado judicial, en calidad de arrendadores, instaura demanda **Verbal de "RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO"** en contra del señor **NESTOR SANTOS**, identificada con la cedula de ciudadanía No.4.262.574, en calidad de arrendatario.

Solicita la parte demandante que: "***1***. *Que se declare la terminación del contrato suscrito por mis poderdantes en calidad de arrendadores y el señor* ***NESTOR SANTOS*** *como arrendatario por el incumplimiento de las obligaciones contractuales.* ***2.*** *Se condene al demandado a la restitución del bien inmueble arrendado denominado* ***"TUMBABURRO"*** *identificado con la matricula inmobiliaria No. 342-7175 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Corozal-Sucre.* ***3.*** *Que no se escuche al demandado en la presente demanda hasta que no* ***consigne la suma de $18.666.930 por concepto de servicio público de acueducto y alcantarillado*** *con la empresa Veolia.* ***4.*** *Se condene al demandado al pago de la suma de $18.666.930 por* ***concepto de servicio público*** *de acueducto y alcantarillado con la empresa Veolia.* ***5****. Se condene al demandado al pago de la suma de* ***$4.914.000 por concepto de cláusula penal o multa*** *consagrada en el párrafo segundo de la cláusula decima del contrato.* ***6.*** *Se condene al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados con la no entrega del inmueble y por ende el retraso en la puesta en marcha del proyecto inmobiliario denominado* ***URBANIZACION VILLA ETI. SEBASTIAN ELIAS ROMERO DIAZ ABOGADO****.* ***7****. Se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho.*

CONSIDERACIONES

El art. 82 del C.G.P, estableces los requisitos formales de la demanda, siendo algunos de ellos los contenidos en los numerales 4,5 y 7, en el primero, lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. El numeral 5, los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. Y el numeral 7, el juramento estimatorio, cuando sea necesario.

Como puede observase, en el acápite de los hechos, se dice que el arrendatario adeuda varios cánones de arrendamiento y que suma un valor de $ 1.638.000. En las pretensiones, no se solicita el pago de estos cánones, sino que se refiere al pago de factura del servicio público de acueducto, afirmado que el arrendatario adeuda la suma de $18.710.100,oo (flo.60). Se menciona también una clausula penal por

la suma de $ $4.914.000,oo, establecida en el contrato de arrendamiento (flo.20-21) por el incumplimiento del mismo. Además, se solicita el pago de unos supuestos perjuicios ocasionados por el retardo o mora en la entrega del inmueble arrendado pedida al arrendatario (preaviso), sin que se haya cumplido lo dispuesto en el numeral 6 del art 206 ibídem, que trata del juramento estimatorio.

Sobre este último tema se recuerda que este artículo dice: *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.*

El demandante, al referirse al pago de esta indemnización, ni siquiera señala el valor de la misma, y menos cumple las otras exigencias que se desprende de esa norma. El doctor Hernán Fabio López Blanco, conocido procesalista, dijo al respecto: "(…) López Blanco (2017) indica que solamente se puede estimar perjuicios derivados del "reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras" y no otra clase de pretensiones, como por ejemplo pagos de cláusulas penales, perjuicios extramatrimoniales, multas o sumas adecuadas que no provengan de los conceptos antes expresados. (López Blanco, 2017)."

Adicionalmente, Jaimes, Cadena & Silva (2015) precisan que:

(…) El Juramento estimatorio es de suma importancia y por decirlo así, obligatorio, por ser este un requisito formal de la demanda, siendo esta una excepción formal y de mérito. Para que el juramento estimatorio sea aceptado debe cumplir con estos requisitos a saber, existencia, validez, y eficacia. Para su existencia, debe ir conforme a los actos procesales iniciando con el artículo 82 del C.G.P., al mismo tiempo, la estimación debe ser razonada y diferenciar cada uno de los orígenes del monto. Igualmente para que sea válida quiere decir que no debe existir coacción que afecte el consentimiento de la parte que lo proporciona y por ultimo para ser eficaz, debe cobijar a todos los sujetos que hagan parte, como lo son los litisconsorcios necesarios, también deben prosperar las objeciones que se presenten con el juramento estimatorio y que no se presenten las figuras de revocación o retracto (Jaimes, Cadena & Silva, 2015, p. 7) (…)".

De conformidad con el inciso 3º del artículo 90 del C.G.P., se procede a INADMITIR la demanda con el fin de que la parte demandante dentro del término que otorga la norma en cita, subsane los defectos acusados, so pena de rechazo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE COROZAL SUCRE,**

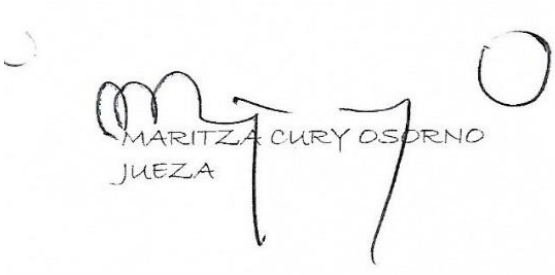
R E S U E L V E

PRIMERO: **INADMITIR** la demanda de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO promovida por el señor **NELSON EDUARDO MARTELO VERGARA**, **RODRIGO ANDRES DE VIVERO MARTELO**, en calidad de representante legal suplente de la **sociedad MARYMAR LTDA**, quien actúa en calidad de sociedad gestora de **MARYMAR LTDA Y CIA S EN C,** y **ETILVIA ROSA MARTELO MARTELO**, a través de apoderado judicial en contra del señor **NESTOR SANTOS.**

SEGUNDO: -**CONCEDER** al demandante el término legal de cinco (5) días hábiles para que subsane las irregularidades, allegando el correspondiente escrito al canal de atención del Juzgado: jprmpaldescorozal@cendoj.ramajudicial.gov.co. De no hacerlo en el término conferido, o de hacerlo en forma indebida, la demanda se RECHAZARA.

TERCERO: Se deberá allegar constancia del envío al demandado, del escrito de subsanación y anexos.

CUARTO: Reconocer como apoderado judicial de la parte demandante al Dr. **SEBASTIAN ELIAS ROMERO DIAZ**, identificado con C.C No.1.103.109.463 y T.P No.303.529 del C.S de la J, en los términos y para los efectos del poder conferido por la parte ejecutante.

SEXTO: Se advierte a las partes que deberán cumplir con los nuevos deberes procesales previsto en el decreto ley 806 del 2020, en cuanto al uso de la tecnología de la información y las comunicaciones (artículo 3).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE