



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal Tocancipá

Tocancipá, junio quince (15) del año dos mil veintidós (2022)

Interlocutorio Civil No. 246

Restitución 25-817-40-89-001-2020-00462-00

***Demandante:** MARIA SOTERA ALFARO JIMENEZ*

***Demandados:** MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ
JUAN CARLOS VASALLO BERMUDEZ*

I.- OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO:

Estriba en decidir de fondo, la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales e indebida acumulación de pretensiones, propuesta por la apoderado judicial de la parte demandada, dentro del término del traslado de la presente demanda a ella otorgado.

II.- HECHOS:

1. La señora MARIA SOTERA ALFARO JIMENEZ, a través de apoderado judicial, presentó ante el Despacho demanda de restitución de inmueble arrendado; pretendiendo la declaración de declaración del contrato de arrendamiento y terminación del mismo; celebrado entre la demandante en calidad de arrendadora y los señores MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ y JUAN CARLOS VASALLO BERMUDEZ en calidad de arrendatarios sobre el inmueble ubicado en la Vereda “La Diana” predio denominado lote “Villa Sótera” inmueble rural del sector arrieros del municipio de Tocancipá. Alegándose como causal la falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 cada uno por el valor de \$6.160.000.
2. Mediante auto del 23 de marzo de 2021 se inadmitió la demandada, para que (i) se allegara prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por

los arrendatarios o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria, de acuerdo a lo previsto en el numeral 1 del artículo 384 del C.G.P. (ii) Para que se identificara plenamente el bien objeto de la demanda, (iii) y se aclararan las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que las pretensiones en punto a la declaración de la existencia del contrato de arrendamiento difieren de las propias del proceso de restitución de inmueble arrendado.

3. En el término de ley fue subsana la demanda; (i) allegándose declaración extra-judicio de la existencia del contrato de arrendamiento realizada por MARIA SOTERA ALFARO JIMENEZ, (ii) se identificó el inmueble del asunto y (iii) se indicaron como pretensiones en síntesis que se declare la existencia del contrato de arrendamiento y se declare la terminación del mismo por falta del pago de los cánones de arrendamiento.
4. Mediante auto del 12 de abril de 2021, se admitió la presente demanda ordenándose notificar de manera personal a la parte demandada y correrle traslado por el término de veinte días a los demandados MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ y JUAN CARLOS VASALLO BERMUDEZ. Y en auto de la misma fecha a solicitud de parte, se decretó la inspección judicial sobre el bien objeto de restitución, para efectos de verificar si había lugar a la restitución provisional prevista en el artículo 384 numeral 8º del C.G.P.
5. La inspección antes mencionada se llevó a cabo el 30 de julio de 2021 en la que se negó la restitución provisional.
6. Los demandados MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ y JUAN CARLOS VASALLO BERMUDEZ se notificaron por conducta concluyente al conferir poder, y presentaron (i) excepciones previas alegando ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, (ii) incidente de nulidad, (iii) recurso de reposición contra el auto admisorio, (vi) y contestaron prematuramente la demandada proponiendo excepciones de mérito.
7. Mediante auto del 8 de noviembre de 2021 se dispuso (i) tener por notificados a los demandados MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ y JUAN

CARLOS VASALLO BERMUDEZ, (ii) se reconoció personería jurídica al abogado Leonardo Rodríguez Maldonado como apoderado de los antes mencionados, (iii) se resaltó que de conformidad al artículo 384 del C.G.P. la parte demandada no sería oída en el proceso sino hasta tanto se demostrará que había consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento por lo que no se escucharían.

8. En providencia del 7 de marzo de 2022, y en virtud haberse allegado junto con la contestación de la demanda comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento constituidos como depósitos de arrendamiento en el Banco Agrario de Colombia, además de referirse hechos que apuntan a controvertir el contrato de arrendamiento; se dispuso escuchar a la parte demandada y en consecuencia se dispuso correr traslado a la parte demandante del recurso de reposición, incidente de nulidad y excepciones previas por el término de 3 días.
9. En el término anterior, la parte actora guardó silencio.
10. La excepción previa propuesta es la contemplada en el numeral 5º del artículo 100 del C.G.P. denominada *“Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”* fundada en síntesis que en la demanda no se afirmó bajo la gravedad de juramento que la dirección electrónica de la parte demandada corresponde al utilizado y cómo se obtuvo la misma. Agregó que se omitió el deber objetivo de aportar las pruebas que anunció en el respectivo acápite y enuncia 7 documentos. También refiere que el poder no cumple las exigencias del Decreto 806 de 2020. Por lo que solicita declarar prospera la excepción mencionada y en consecuencia dejar sin valor y efecto el auto admisorio de la demanda, además de condenar en costas.

III CONSIDERACIONES.

Se tiene que la formulación de la excepción propuesta por la parte demandada, encuentra su fundamento legal en el numeral quinto del artículo 100 del C.G.P. que establece:

“ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda: 1. ...

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.”

Ahora bien, el mismo Código General del Proceso, en su artículo 82, establece los requisitos mínimos de la demanda, los cuales son:

“ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

- 1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.*
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*
- 8. Los fundamentos de derecho.*
- 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.*
- 10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.*
- 11. Los demás que exija la ley.*

PARÁGRAFO PRIMERO. *Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos.*"

Y en punto a los requisitos especiales de la demanda de restitución de inmueble arrendado consagra el artículo 384 del C.G.P. lo siguiente:

"ARTÍCULO 384 RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

Como quiera que para resolver la excepción propuesta, no se requiera decretar ni practicar pruebas, el Despacho conforme al numeral segundo del artículo 101 procede a decidir si prospera o no la misma.

Sea lo primero resaltar que el Despacho no se limitará a los requisitos formales alegados como ausentes expuestos por la parte demandada, sino en general a excepción previa denominada *"Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones"*; esto es, verificar si la demandada cumple con todos los requisitos formales y si existe o no indebida acumulación de pretensiones.

Lo anterior tiene su fundamento en la finalidad del proceso judicial – la efectividad de los derechos – por lo que el Juez goza de amplias potestades de saneamiento, en aras de que el proceso se ritúe conforme al procedimiento legal y se profiera una sentencia de mérito al verificarse el cumplimiento de los presupuestos de validez y eficacia del proceso, potestades de las que puede hacer uso en cualquier etapa del mismo.

En el presente asunto, se tiene que la señora MARIA SOTERA ALFARO JIMENEZ, a través de apoderado judicial, presentó ante este Juzgado **demanda de restitución**

de inmueble arrendado; pretendiendo la declaración de existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre MARIA SOTERA ALFARO JIMENEZ y los señores MARIA VICTORIA VASALLO BERMUDEZ y JUAN CARLOS VASALLO BERMUDEZ en calidad de arrendatarios y la declaración de la terminación contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 cada uno por el valor de \$6.160.000.

Sin embargo, la misma se admitió sin que la demanda cumpliera los requisitos mínimos exigidos por los precitados artículos 82 y 384 del Código General del Proceso, a saber:

Si bien es cierto, la demanda cumple con el requisito generales de la demanda, la parte demandante yerra al no allegar prueba del contrato de arrendamiento en los términos indicados en el artículo 384 del C.G.P.; esto es que “...*A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*”

Véase que para pretender la restitución del inmueble arrendado, el legislador prevé que la demanda deberá acompañarse con prueba de la existencia del contrato de arrendamiento y para ello consagra tres formas opcionales para probar la existencia del contrato así: (i) con el **contrato de arrendamiento** suscrito por el arrendatario, o (ii) por la **confesión de este hecha en interrogatorio** de parte extraprocesal, o (iii) **prueba testimonial** siquiera sumaria.

Pese a que se inadmitió la demanda en los términos antes mencionados , se tiene que en la subsanación fue allegado una declaración extra juicio de la misma demandante MARIA SOTERA ALFARO; manifestando ante Notario la existencia de un contrato de arrendamiento con los aquí demandados; documento este que no es conducente como medio probatorio adecuado para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, tal y como lo consagra el inciso primero del artículo 384 del C.G.P. antes mencionado.

Con lo anterior, se logra establecer que no fue allegada con la demanda prueba del contrato de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, se halla la indebida acumulación de las pretensiones de la demanda; pues pretende la parte demandante que se declare la existencia del contrato lo cual no es propio del proceso de restitución de inmueble arrendado; por lo que deberá dividir y escoger el tipo de proceso y pretensiones que pretende llevar, ya sea un proceso verbal para declarar la existencia del contrato de arrendamiento o un proceso de restitución de inmueble arrendado. En el primero de los casos deberá acreditar el agotamiento de la audiencia de conciliación prejudicial y en el segundo, deberá allegar prueba documental del contrato de arrendamiento de conformidad al artículo 384 del C.G.P. numeral 1º.

En suma, en caso de pretenderse la restitución de inmueble arrendado se deberá ajustar las solicitudes testimoniales de acuerdo a este tipo de proceso; ya que de conformidad con el artículo 212 del C.G.P. cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia y **enunciarse concretamente los hechos objeto de prueba**; pues véase que respecto de este último requisito se indicó de cada uno de los testigos solicitados en la demandada que se pretende demostrar con sus declaraciones la existencia del contrato y la titularidad del inmueble arrendado lo cual no es propio de los procesos de restitución de inmueble arrendado.

Igualmente deberá indicarse en la demanda si conoce el canal digital para notificar a la parte demandada conforme el artículo 6º de la Ley 2213 de 2022 antes Decreto 806 de 2020 y en caso afirmativo deberá remitirse a los demandados la demanda.

Por lo expuesto, el Despacho declarará probada la excepción previa de *“Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”*, y en consecuencia de ello, se otorgará el término de cinco (05) días para que el demandante subsane la demanda, conforme lo aquí indicado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción previa de ***“INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR***

INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES”, conforme en lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER el término de cinco (5) días, para que la parte demandante subsane la demanda en debida forma, so pena de ser rechazada; conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JULIO CESAR ESCOLAR ESCOBAR

Juez

PM

La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. 0017 de JUNIO 16 de 2022, a las 8:00 a. m. Secretaria,

YENNY MARCELA LEÓN MESA

Firmado Por:

**Julio Cesar Escolar Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Tocancipa - Cundinamarca**

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: **adb3206cbbfab9f73d1a81439750f8be8152d370d3238961c2d7bc662e7bd7e8**

Documento generado en 15/06/2022 04:00:10 PM

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