

Armenia, enero 24 de 2022.

Señores

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

E.            S.            D.

Asunto:            Excepciones Previas  
Proceso:           Restitución de Inmueble Arrendado  
Demandante:      Rubiela Ramírez Duque  
Demandado:       Erika Lorena Marín Grajales  
Radicación:       2021-00627-00

---

**HAROLD RUIZ MONTES**, mayor de edad y vecino de Armenia (Quindío), abogado titulado y en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía numero 7.548.857 expedida en la ciudad de Armenia (Quindío), portador de la Tarjeta Profesional No. 63.848 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la Señora **ERIKA LORENA MARÍN GRAJALES**, mayor de edad y domiciliada en Armenia (Quindío), identificada con cédula de ciudadanía número 1.053.833.975, conforme al poder especial conferido para estos efectos y que ya reposa en su despacho, por medio del presente escrito, en los términos del artículo 100 y siguientes del CGP, me permito presentar, dentro del término de contestación de la demanda, excepciones previas contra la acción de restitución, en los siguientes términos:

**1. NO COMPRENDER LA DEMANDA A LOS LITICONSORTES NECESARIOS.** (Numeral 9º, artículo 100 CGP).

Sustento esta excepción, como quedó expuesto al contestar el hecho segundo de la demanda, que la arrendataria del local y demandada, ocupa con su esposo el inmueble arrendado, con un establecimiento de comercio que está matriculado a nombre de **JUAN CAMILO GALLÓN ZAPATA**, conforme se acredita con el correspondiente certificado actualizado de matrícula mercantil. ([Anexo 1. Certificado de matrícula](#)) ([Anexo 2. RUT Propietario](#)).

En este orden de ideas, el señor **GALLÓN ZAPATA**, no se encuentra vinculado en la demanda pero se afectaría negativamente por la decisión que eventualmente se tome en este proceso, razón por la cual debe vincularse para garantizar su derecho de defensa y que no queden cabos sueltos al momento de decidir de fondo el proceso.

Conforme al artículo 61 del CGP: “ Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”.

## **2. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 82 del CGP., la demanda deberá contener en otros requisitos : : “Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”.

En la presente demanda, la demandante afirma en el hecho noveno que la demandada le adeuda la totalidad de los meses correspondientes al primer contrato, con sus reajustes anuales, desde el 05 de septiembre de 2017 y hasta el cinco (05) de noviembre de 2021, es decir, la demandada prácticamente no ha pagado nunca durante la ejecución del primer contrato.

Para el segundo contrato, argumenta que la demandada no ha pagado lo cánones, con sus reajustes anuales, desde el cinco (05) de febrero de 2018 hasta el cinco (05) de noviembre de 2021.

Dichas obligaciones según este hecho ascienden a \$ 29.792.150, en el primer contrato, y \$ 35.537.500, para el segundo contrato.

**No obstante, en el hecho décimo,** la demandada afirma que lo adeudado no es la totalidad de lo que expresa en el hecho noveno, sino que la deuda asciende a \$ 17.842.150, para el primer contrato; y \$ 23.587.500, para el segundo contrato, **sin indicar a que meses y anualidades corresponde este dinero dejados de pagar.**

Una de las bases de cualquier proceso de restitución, es la identificación e individualización de cada uno de los cánones, o fracción de ellos, que se encuentran pendientes de pago. De esta manera se fija la naturaleza y cuantía del incumplimiento, para que la demandada pueda ejercer su

derecho de defensa y así, conociendo cuáles son los meses o fracción de ellos que se deben, pueda probar que ha cumplido.

Entre tanto la demandante no diga a qué meses corresponde la mora y el valor pendiente de cada uno de los meses, no puede la demandada saber de qué tiene que defenderse, pues la cifra se encuentra valorada de manera global, sin que se sepa concretamente a qué meses corresponde dicha mora.

Por lo anterior señor Juez, siendo la causal de restitución invocada la mora en el pago de la renta, la demanda no cumple con el requisito de indicar claramente cuáles son los meses y valores adeudados, no siendo la estimación genérica de la cuantía adeudada, suficiente para poder saber a qué meses corresponde la mora.

## **PRETENSIÓN.**

Sírvase Señor Juez, en la oportunidad procesal indicada, declarar prósperas las excepciones propuestas y, de no ser subsanadas en tiempo, se disponga la terminación de este proceso y el archivo del mismo, así como condenar en costas a la demandada.

## **PRUEBAS.**

### **Documental.**

Le solicito Señor Juez, tener como pruebas documentales, hasta donde la ley lo permita, las siguientes que se anexan al presente escrito:

1. ([Anexo 1. Certificado de matrícula](#))
2. ([Anexo 2. RUT Propietario](#)).

Del Señor Juez,



**HAROLD RUIZ MONTES**  
C.C. 7.548.857 de Armenia (Q.)  
T.P. 63.848 C.S.J.