

## **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Radicado No. 630014003006-2022-00146-00

Armenia Quindío, primero (01) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO:** DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE  
ARRENDADO CON TRÁMITE VERBAL DE UNICA  
INSTANCIA

**DEMANDANTE:** DUVAN LOPEZ CUARTAS C.C. 10.076.63

**DEMANDADO:** ANGEL MARIA HIGUITA C.C. 7.248.176

**ASUNTO:** RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS FORMULADAS  
POR EL DEMANDADO

Se procede en esta ocasión, a resolver las **EXCEPCIONES PREVIAS** formuladas en tiempo oportuno por el Apoderado Judicial de la parte demandada **ANGEL MARIA HIGUITA** dentro del proceso de la referencia.

### **I. ANTECEDENTES**

Solicita la parte demandada se declare probadas las siguientes excepciones previas:

1. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES (numeral 5º del Art. 100 del C.G. del Proceso.

Considera la parte demandada que la demanda adolece del requisito de procedibilidad, ya que el acta conciliación expedida por la Personería Municipal de Armenia, fue convocada para un “INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA” y no para el de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que actualmente nos ocupa, además de que tampoco se cumple con el Art. 206 del C.G. del Proceso, en el sentido de que se pide condenar al demandado a cancelar una suma de dinero determinada a su representado y no fue estimado razonadamente con lo señala el artículo en referencia.

2. HABERSE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROESO DIFERENTE AL QUE LE CORRESPONDE (numeral 7º del Art. 100 del C.G.

del Proceso.

Considera la parte demandada que a la demanda no le corresponde dársele trámite del proceso declarativo restitución de bien inmueble arrendado, cuando el poder otorgado por el demandante al apoderado se faculta a este para iniciar proceso de incumplimiento de contrato.

Presentado por el Apoderado Judicial del demandado el escrito de excepciones previas, en tiempo hábil para ello, el Despacho procedió a dar traslado de las mismas a la parte demandante por el término de tres días, presentando el apoderado judicial de la parte demandante, en tiempo oportuno, escrito pronunciándose al respecto.

## II.- CONSIDERACIONES

Para dilucidar el caso que nos ocupa, se hace necesario establecer el concepto de excepción previa, como medio de defensa de la parte demandada, que es regulada en el Art. 100 del Código General del Proceso.

Es preciso indicar, que la **EXCEPCIÓN PREVIA** es un medio o mecanismo de prevención dentro del trámite procesal, pues busca que el demandado, antes de continuar con el trámite de fondo del proceso, manifieste las falencias que puedan tener las actuaciones, con el propósito de que el proceso se adelante sobre bases de absoluta firmeza, corrigiendo inclusive las omisiones en las que pudo haber incurrido el Juez y que no tuvo en cuenta al momento de analizar la demanda.

Al respecto, el Tratadista Hernán Fabio López blanco conceptúa: *“La excepción previa no se dirige contra las pretensiones del demandante, sino que tiene por objeto mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad y llegando incluso a ponerle fin a la actuación sino se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento (...1)”*.

Ahora, los reparos formulados gravitan en el sub lite giran en torno al primer

---

<sup>1</sup> LÓPEZ BLANCO HERNÁN FABIO, Procedimiento Civil Parte General Tomo, DUPRÉEDITORES, Bogotá 2005, 9ª edición, página 930.

supuesto del numeral 5 del artículo 100 del CGP, puntualmente respecto a la ineptitud de la demanda, por el no cumplimiento de las exigencias que para la formulación del libelo demandatorio estatuye el artículo 82 del CGP<sup>2</sup>.

Descendiendo al caso sub examine, se advierte que el fundamento en que se edificó el primer reparo como sustento del medio exceptivo, consistió en que no se realizó el juramento estimatorio bajo los parámetros establecidos en el Art. 206 del C.G. del Proceso<sup>3</sup>, sin embargo, se observa que de las pretensiones de la demanda no existen aspiración dineraria que amerite la exigencia del juramento estimatorio, pues como lo establece la norma en cuestión, este es procedente cuando se pretende *el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras*; situación que como se indicó no fueron solicitadas en las pretensiones de la demanda, tal como se puede observar en la pág. 9 del Archivo 3.

En cuanto al segundo reparo, manifiesta el Apoderado Judicial de la parte demandada, que no se agotó el requisito de procedibilidad, ya que, en el acta expedida por la personería municipal de Armenia, se indicó que dicha audiencia fue convocada para un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa.

Sea lo primero indicar que con el presente trámite no se aportó acta de conciliación alguna, y que la misma tampoco es necesaria<sup>4</sup>, para los procesos de restitución de inmueble arrendado tal como lo señala el inciso 2º del Art. 68 de la Ley 2220 de 2022:

***“ARTÍCULO 68. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil se regirá por lo normado en la Ley [1564](#) de 2012 Código***

---

<sup>2</sup> "Artículo 82. Requisitos de la demanda

*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

*(...) 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.”*

<sup>3</sup> *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. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

<sup>4</sup> El inciso 2 del numeral 6 artículo 384 del CGP, que culminó su vigencia al 30 de diciembre de 2022, igualmente establecía que *“El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.”*

*General del Proceso o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, conforme el cual si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación, los monitorios que se adelanten en cualquier jurisdicción y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.*

*Igualmente **en la restitución de bien arrendado de que trata el artículo 384 y en la cancelación, reposición y reivindicación de títulos valores de que trata el artículo 398 de la Ley 1564 de 2012, el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda, ni del trámite correspondiente, casos en los cuales el interesado podrá presentar la demanda directamente ante el juez.***”  
(negrilla fuera de texto)

De lo anterior se deviene como innecesarias las correcciones deprecadas por el demandado, cuando las mismas no son exigidas para la formulación del libelo demandatorio estatuido para la demanda de restitución de inmueble arrendado; así las cosas, es claro que el defecto de la demanda anotado, no tiene la virtualidad suficiente para configurar la excepción de inepta demanda por falta de los requisitos formales, y menos tiene la trascendencia para que pueda decretarse la terminación del proceso, razón por la cual, se declarará no prospero el primer reparo.

Ahora bien, en relación a la excepción previa de “hárbesele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”, la doctrina<sup>5</sup> ha señalado que: «*En este evento es innecesario establecer la causal de la excepción previa, teniendo en cuenta que lo que se va a discutir es un punto de puro derecho, pues se trata de determinar, con base en las pretensiones y los hechos de la demanda, cuál es el procedimiento que se debe seguir*».

Al respecto, es necesario traer a colación lo sostenido por la Sala de Casación

---

<sup>5</sup> LÓPEZ BLANCO HERNÁN FABIO, Código General del Proceso, Parte General; Dupré Editores, Bogotá: 2019, p. 974

Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup>:

*“(...) cuando la demanda genitora del proceso sea oscura, imprecisa o vaga, gravita sobre el juzgador, no una mera potestad de interpretarla, sino el deber de hacerlo, por su puesto dentro de los límites establecidos en la ley **con miras a precisar sus verdaderos alcances**, labor a la que sólo pueda sustraerse cuando la confusión sea de tal magnitud que, pese a sus esfuerzos, no logre desentrañar sus alcances **sin alterar el contenido objetivo**, pues es obvio que en tal caso, en lugar de cumplir con su cometido, estaría **sustituyendo la voluntad del demandante y trocando, a su antojo, el objeto del litigio**”* (Sentencia de abril 17 de 1998. Expediente: 4680. M.P. Jorge A. Castillo Rugeles - negrilla no original).

En el caso bajo estudio, el juzgado admitió la demanda restitución de inmueble arrendado, porque luego de estudiar sus aspectos formales concluyó que el planteamiento que hizo la demandante cumplía las exigencias contempladas en el adjetivo procesal, sin que fuera de recibo abordar aspectos que surgen en el curso del trámite, mucho menos el examen probatorio.

Ahora bien, revisado el escrito de excepciones previas presentados por la parte demandada, con respecto a esta última, el Apoderado Judicial basa su reparo en que en el poder otorgado por el demandante al Abogado se le faculta es para demandar en un proceso de *incumplimiento de contrato de compraventa* y no en uno de restitución de inmueble arrendado; situación que no puede ser de recibo por parte del despacho, pues si observamos el poder que obra en la pág. 1 del Archivo 003, se desprende claramente que lo pretendido por la parte demandante es llevar a cabo un proceso de *RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor ANGEL MARIA HIGUITA*, intención que de igual forma se encuentra plasmada en el escrito de la demanda.

En ese orden de ideas, es menester acotar que efectivamente el apoderado

---

<sup>6</sup> Sobre el tema, mediante Sentencia de 21 de enero de 2000 (Exp. 5346), la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia de Nicolás Bechara Simancas manifestó: “Es evidente que para no sacrificar el derecho sustancial, le corresponde al fallador interpretar la demanda cuando esta es oscura o imprecisa, en aras de desentrañar la pretensión en ella contenida, sin que tal facultad llegue al extremo de enmendar desaciertos de fondo, o de resolver sobre pretensiones no propuestas o decidir sobre hechos no invocados”.

de la parte demandante señaló el trámite como un declarativo de restitución de inmueble arrendado, situación para la cual el Juez al momento de admitir la demanda estimó el adecuado, de conformidad con el poder que le confiere el artículo 90 del Código General del Proceso, pues en este caso el demandante cumplió con el requisito formal de indicar el trámite, por lo tanto los hechos que sustentan tal excepción no constituyen o configuran la excepción previa alegada, sin perjuicio al análisis de fondo que se efectúe al momento de dictar sentencia.

De lo analizado, se colige, que la excepción previa propuesta por la parte demandada denominadas “HÁBERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE”, no se encuentra configurada, es razón para declarar no prospera la excepción antes mencionada.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO**,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar no próspera las excepciones previas propuesta por la demandada, denominadas “**INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES**” y “**HÁBERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE**”, dentro de este proceso **DECLARATIVO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO CON TRÁMITE DE UNICA INSTANCIA**, promovido por **DUVAN LOPEZ CUARTAS** en contra de **ANGEL MARIA HIGUITA**, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO:** En firme esta providencia, se dispondrá lo pertinente respecto a las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE;**

**SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO**  
**JUEZ**

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**  
ARMENIA – QUINDÍO  
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE  
NOTIFICA POR FIJACIÓN EN EL ESTADO

**N.º 032** DEL 02 DE MARZO DE 2023

BEATRIZ ANDREA VÁSQUEZ JIMÉNEZ  
SECRETARIA

**Firmado Por:**  
**Silvio Alexander Belalcazar Revelo**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 006 Oral**  
**Armenia - Quindío**

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: **710f3d47b6956159d793814345e9b552bd094cb49f73cac6978fa6a0f6bc7083**

Documento generado en 01/03/2023 08:40:42 AM

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