

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia Quindío, siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022).

Rad.: 630014003006- 2021-00132-00

Procede el despacho a decidir las excepciones previas formuladas por la parte demandada dentro del proceso declarativo de restitución de la tenencia formulado por CRISTINA COULOUCONUNDIS frente a HECTOR RENGIFO MARULANDA.

I. ANTECEDENTES

1. La señora Cristina Couloucoundis Uribe, por medio de su apoderado general el señor Mario Uribe Botero, presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra del señor Héctor Rengifo Marulanda.

2. Habiendo correspondido la citada demanda por reparto a este Despacho, una vez subsanadas las falencias formales de la demanda, se admitió mediante providencia del 16 de abril de 2021.

3. Notificado el señor Héctor Rengifo Marulanda por conducta concluyente, este formuló excepción previa de ineptitud de la demanda, bajo los siguientes argumentos:

(i) Sostiene que la demanda carece de la prueba idónea como lo es el contrato de arrendamiento, el cual según manifestación del demandante fue declarado por el Juez Noveno Civil Municipal de esta ciudad, sin embargo, alude el demandado, que si bien fue aportada el acta de la audiencia adelantada en el citado Despacho, en el mismo no se puede determinar cuál es el bien inmueble sobre el cual declaró la existencia del contrato de arrendamiento, y además de ello, no se aportó la grabación de dicha audiencia.

(ii) Afirma que en la demanda se indica que el bien inmueble objeto de restitución es el ubicado en la CARRERA 21 CALLE 17B, sin embargo, al observar el preaviso que pretende hacer valer la parte demandante, fechado al 8 de junio de 2020, afirmando que la nomenclatura donde se envió el mismo, y el que refiere en el contenido de este, es diferente, puesto que aparecen dos, como son: CARRERA 21 CALLE 17 ESQUINA NRO. 17-08 y CARRERA 21 CALLE 17 BARRIO TIGREROS, además sostiene que dicha anomalía se desprende igualmente en la demanda, ya que los hechos y pretensiones, no concuerdan en lo que respecta a

la nomenclatura, ya que en los primeros se menciona que es, CARRERA 21 CALLE 17B, empero, en las segundas CARRERA 21 CALLE 17 DEL BARRIO TIGREROS.

4. De las excepciones previas se corrió traslado a la parte demandante, oportunidad en el que el extremo activo de lid, se pronunció en los siguientes términos:

(i) Señala que el bien inmueble sobre el cual el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL ORAL de Armenia (Quindío) declaró la existencia del contrato de arrendamiento es el mismo bien inmueble objeto de la pretensión de restitución el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-39806, el código predial nacional 630010103000000180010000000000 y la ficha catastral número 010300180010000 del que es propietaria la señora CRISTINA COULOUCOUNDIS , como consta en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia (Quindío), el cual se acercó al proceso con el escrito de demanda y donde se observa que la dirección registrada del inmueble es la carrera 21 calle 17 Barrio Tigreros.

(ii) Argumenta que el predio está ubicado en el cruce o esquina de la carrera 21 con calle 17 de la ciudad de Armenia (Quindío) y coincide con la dirección que se observa en el certificado de tradición, sin embargo, como resultado de las dinámicas sociales y urbanísticas del municipio, al mismo predio con ficha catastral número 010300180010000, en la Carta Catastral Urbana expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), le fue asignada la dirección K 21 17 02 08, es decir, que lo ubica en la carrera 21 calle 17 esquina y adicionalmente le asigna la numeración urbana 02 – 08 para su mejor ubicación, por lo que se observa que el lote de terreno en el Certificado de Tradición no cuenta con la numeración que en efecto contiene la Carta Catastral la cual está pendiente del proceso administrativo de actualización ante el Departamento Administrativo de Planeación municipal como autoridad administrativa competente para tal fin.

(iii) Incorpora al proceso el expediente completo iniciado el 16 de diciembre de 2016 dentro del proceso con número de radicado 63001400300920160072800, para que se verifique que efectivamente se trata del bien inmueble relacionado en el escrito de demanda

II.- CONSIDERACIONES

1.-Problema jurídico.

Corresponde al despacho determinar si se encuentran acreditada la excepción previa formuladas por la parte de demandada.

2.- Estudio del caso.

2.1.- Recuérdese que el libelo de postulación es un acto procesal de parte de suma relevancia para el litigio, pues a partir de aquel se fijan los lindes de la controversia puesta en conocimiento de la jurisdicción en virtud del principio dispositivo, y se demarca la competencia del despacho de conformidad con los parámetros del principio de la congruencia; al respecto la Corte Suprema ha dicho lo siguiente:

“(...) la Corporación, en no pocas ocasiones, ha puesto de presente cómo el “derecho de acceso a la administración de justicia, previsto en el artículo 229 de la Constitución Política, implica para el interesado tener que presentar una demanda en la que, de acuerdo con las pertinentes disposiciones del estatuto procesal civil, consigne sus peticiones y exponga los fundamentos fácticos y jurídicos en que las apoya, entre otras exigencias, pues, como consecuencia del principio dispositivo que campea en esta jurisdicción, ese escrito se convierte en pauta obligada que guía al juez en el despliegue de su actividad; de ahí que, al resolver el conflicto de intereses sometido a su conocimiento, el fallador tendrá que pronunciarse sobre cada una de las pretensiones planteadas pero basado en los hechos allí expuestos, desde luego que ... la información contenida en el memorado documento ‘demarcará uno de los extremos esenciales de la relación jurídica procesal y fijará los confines dentro de los cuales el demandado hará valer su derecho de defensa’...”. Es precisamente “por el papel trascendental que... juega en el desenvolvimiento de la mentada relación, que el procedimiento civil establece una serie de exigencias que debe acatar quien ejerza el derecho de acción, las cuales, en gran parte, están dirigidas a garantizar la precisión y claridad de todo libelo, especialmente en sus súplicas y hechos, según así se advierte de los artículos 75, 76 y 77, entre otros”, del Código de Procedimiento Civil; y es “por efectos de la predicada fuerza vinculante que al juez se le impone el deber, a la hora de desatar el correspondiente litigio, de adoptar el mentado acto... tal y como le fue presentado, con la sola condición que de allí aflore con resplandor el petitum y su causa petendi, es decir, que se pronuncie sobre las pretensiones deducidas y los hechos propuestos tomándolos de la manera como allí se expresaron, y absteniéndose, por ello mismo, de resolver sobre lo que no le

fue pedido y de decidir con respaldo en situaciones fácticas que no contempla” (sentencia 162 de 11 de julio de 2005, exp.#7725).”¹

En ese sentido, el Código General del Proceso, establece en los artículos 83, 84 y 85 los requisitos que ha de cumplir el libelo de postulación; los cuales en primera medida deben ser verificados en el estudio de admisibilidad que realiza el juzgador de acuerdo con lo previsto en el artículo 90 ibidem; sin embargo, la parte demandada cuenta también con la posibilidad de formular la excepción previa de inepta demanda, prevista en el numeral 5 del artículo 100 del CGP, con le propósito de precaver que en el juicio se incurran en irregularidades que afecten su ritualidad, así como los derechos de las partes.

2.2.- En ese entendido, nótese que el artículo 384 del CGP, establece como requisito formal de este tipo de tramites que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la concesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Ciertamente, a pesar de que la parte demandada señala que no se cumplió con el requisito en mención, es lo cierto que se aportó al plenario el acta de la audiencia celebrada el 28 de febrero de 2018, dentro del proceso con radicación 963001400300920160072800, en cuyo acápite resolutive se reconoció la existencia del contrato de arrendamiento entre Héctor Rengifo Marulanda y la señora Cristina Coulouconundis.

Adicionalmente, nótese que al descorrer el traslado de las excepciones previas, la parte demandante, aportó al plenario la totalidad del expediente bajo el radicado No. 63001400300920160072800, donde se evidencia claramente que el bien inmueble objeto de restitución es el identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-39806.

En ese sentido, se considera que la excepción previa alegada sobre dicho punto en particular no está llamada a prosperar, como quiera que la demanda cumple con el requisito formal del artículo 384 del CGP, en tanto se cumplió con la carga de aportación de la documentación con la que se pretende acreditar el contrato de arrendamiento; sin embargo, la valoración de los medios de prueba documentales

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL sentencia de 6 de agosto de 2009. M.P, César Julio Valencia Copete. REF.: 11001-31-03-011-1994-01268-01.

aportados por el extremo demandante este reservado para el momento de dictar sentencia.

2.3.- En relación al segundo argumento de la excepción previa alegada, debe señalarse que el artículo 83 del CGP, dispone en lo pertinente que: *“Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.”*

Ahora bien, para efectos de la individualización del predio objeto de restitución, dentro del numeral 2 del acápite factico del libelo de postulación, el demandante señaló tanto la ubicación del inmueble así como sus linderos, adicionalmente en el numeral 3 de la demanda se enuncia de manera expresa que el predio se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-39806 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

Claramente, la demanda entonces cumple con el requisito formal previsto en el artículo 83 del CGP, en tanto la enunciación del folio de matrícula inmobiliaria permite la identificación jurídica del predio objeto de restitución, por lo que la excepción previa formulada no tiene vocación de prosperidad.

Por otra parte los reparos que se hacen en la contestación de la demanda en relación a la individualización del bien inmueble, serán objeto de ponderación al momento de dictar sentencia, de acuerdo con la prueba aportada al plenario y la que se recaude dentro del juicio de la referencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 del CGP

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO,

RESUELVE: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

SILVIO ALEXANDER BELALCÁZAR REVELO
JUEZ

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDIO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN EL ESTADO
No. 088
DEL 08 DE JUNIO DE 2022

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: **7a38b5af845957b70a676d139fb87791312a96e28c8c644ca225d6073a9e2a21**

Documento generado en 07/06/2022 08:55:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>