

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Pasa a Despacho de la señora Jueza hoy 20 de enero de 2022, informando que el traslado de las excepciones previas, fue descrito oportunamente por la parte demandante.

Igualmente se deja constancia de que la notificación a los demandados se surtió en debida forma y los mismos aportaron las consignaciones de los cánones que se afirma adeudan.



CÉSAR AUGUSTO SEPÚLVEDA SALAMANCA  
SECRETARIO



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
ARMENIA-QUINDÍO**

Asunto	Auto Resuelve excepción previa
Clase De Proceso:	Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante:	Inés Restrepo De Londoño y Ana Beatriz Restrepo Arias
Demandado:	Andrés Felipe Tavera Saldaña y Diana Carolina Tavera Saldaña
Radicado:	630014003007-2020-00459-00

Veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022).

Procede el Juzgado a resolver las excepciones previas de Inepta demanda por falta de los requisitos formales e incapacidad o indebida representación del demandante, propuestas por la parte demandada.

Se propuso la denominada excepción INEPTA DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES que fundamentó la parte demandada, en los siguientes términos: *“El numeral 1 del artículo 384 del CGP ha establecido 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; es así como la parte demandante opto por la tercera opción y*

presentó 2 declaraciones extra juicio con el fin de probar la existencia del contrato de arrendamiento verbal, el cual debe cumplir las formalidades consagradas en el Artículo 3º ley 820 de 2003.

No obstante, dichas formalidades no se cumplen a pesar de haberse requerido a la parte recurrente mediante auto de inadmisión para corregir los yerros y lo hizo, continuando con falencias frente a los requisitos formales del contrato y de las declaraciones, en las cuales las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos del contrato de arrendamiento inobservados o no evidenciados en las declaraciones:

1.2.1. La prueba sumaria no logra evidenciar el requisito del literal b) del artículo 3 de la ley 820 de 2003, consistente en la identificación del inmueble objeto del contrato; es así como el declarante ANDRES LEZCANO PRADA nos habla de dos inmuebles, uno ubicado en el primer piso y otro en el segundo, los cuales tienen momentos diferentes, uno en abril de 2011 y otro contrato pactado en febrero de 2005, inmuebles que no corresponden al inmueble para el cual las demandantes concedieron poder especial, esto es para un inmueble arrendado en febrero de 2006, tal como se evidencia en la imagen número 1 del punto anterior, extraída del poder subsanado.

1.2.2. Las declaraciones no logran evidenciar el requisito del literal c) del artículo 3 de la ley 820 referente a la identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; tratándose de una edificación de 3 pisos que no está sometida a propiedad horizontal, se hace necesario que esta identificación se defina.

1.2.3. Los declarantes no logran evidenciar uno de los elementos más importantes de todo contrato, y sin el cual no puede existir el contrato de arrendamiento por mandato del literal d) del artículo 3 de la ley 820, consistente en el Precio y forma de pago; en cuanto al precio se limitan a declarar que por cuestiones aumento el precio actualmente es 1.200.000, pero este no es el precio, el precio se dio supuestamente el 15 de abril de 2011 cuando se hizo el supuesto acuerdo de voluntades, más gravea lo constituye el hecho que frente a la forma de pago se guarde absoluto silencio tanto en la demanda como en las declaraciones; por el citado mandato legal no puede existir el contrato sin esta formalidad ya que no podría darse el pago, La forma de pago refiere al medio a través del cual se realizó el pago. Es decir, nos referimos a especificar si el pago se realizara en efectivo, mediante tarjeta de crédito, vales de despensa, cheque o cualquier otro.

1.2.4. Referente a establecerse en la prueba sumaria del contrato la Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; conforme lo establece el literal e) del artículo 3 de la ley 820 de 2003, se guarda silencio, a pesar de que el despacho oportunamente le inadmitió la demanda por la inobservancia de las formalidades del artículo 3 de la ley 820.

1.2.5. La prueba sumaria del contrato tampoco evidenció el requisito del contrato de arrendamiento descrito en el literal g) de la ley 820 de 2003, consistente en la Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”

A su vez, la parte demandante al descorrer el traslado, se pronunció, manifestando lo siguiente:

“La demanda con que se dio inicio a este proceso reúne los requisitos generales exigidos por el Art. 82 del C. G. del P., además de haberse acompañado los anexos que la ley exige para una demanda de esta naturaleza, y, para la demostración de la existencia del contrato verbal de arrendamiento, se preconstituyó con el testimonio de dos personas ampliamente conocedoras de las partes contratantes, del inmueble arrendado y en general de las circunstancias que rodearon la negociación, como quiera que una de ellas reside desde hace muchos años en el mismo edificio en donde se encuentra el inmueble objeto de restitución y la otra por ser ocupante de un predio vecino de propiedad de las arrendadoras.

No es cierto que de estos testimonios no se logra evidenciar la identificación del inmueble como lo afirman los excepcionantes. Todo lo contrario ambos declarantes lo dicen de manera clara y con la seguridad que les proporciona el hecho de ser testigos de excepción, que las demandantes-arrendadoras Sras. Inés Restrepo de Londoño y Ana Beatriz Restrepo Arias, le arrendaron a los demandados-arrendatarios, Sres. Andrés Felipe Tavera Saldaña y Diana Carolina Tavera Saldaña “el primer piso del edificio ubicado en la carrera 14 N°. 12-48 de esta ciudad de Armenia” y más adelante indican también de manera precisa no solo los linderos especiales del inmueble arrendado sino los generales del edificio en donde se encuentra ese primer piso. Se cumple pues, el requisito de identificación del inmueble que echan de menos los demandados.

En relación con la manifestación en el sentido de que uno de los testigos habla del alquiler de un segundo piso, nada tiene que ver con el requisito de la identificación del inmueble que como ya se dijo quedó suficientemente identificado, amén de que también es verdad porque en principio los arrendatarios ocuparon ese segundo piso y posteriormente se

*trasladaron al primer piso, pero se reitera, estas circunstancias serán objeto de demostración en la etapa probatoria.*

*Tampoco es posible pregonar que no se cumple el requisito del literal c) de la ley 820 de 2003 porque esta norma indudablemente se refiere a un contrato diferente al que aquí se ventila, que es el individual, por eso la norma menciona que debe identificarse la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, es decir cuando se trate de otro tipo de contrato, que bien puede ser mancomunado, compartido o de pensión. Así por ejemplo, cuando el uso y goce de parte del inmueble no sea independiente ya sea porque se comparte con el arrendador o con otros arrendatarios, que es el caso del contrato compartido, en estos eventos se aplica dicha norma y debe identificarse la parte del inmueble que se arrienda, así como las zonas y los servicios compartidos, pero esta norma no aplica para el caso de autos porque aquí se trata de un contrato individual, en el que es más que suficiente la identificación que del mismo hicieron los testigos.*

*En cuanto a los otros requisitos que se echan de menos en el escrito exceptivo, relativos a la "relación de los servicios, cosas o usos conexos adicionales", pues no era necesarios porque en el contrato verbal únicamente se pactó el pago de los servicios públicos domiciliarios a cargo de los arrendatarios, tal como efectivamente lo declaran los testigos. nada se pactó en relación con pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales, y por eso nada mencionan sobre el particular. Pero es que ni siquiera era necesario porque la norma especial y posterior que se refería a este tipo de servicios, (Art. 37 de la ley 820/03) fue derogada por el literal c) del Art. 626 de la ley 1564 de 2012."*

*En cuanto a la excepción de INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE – INEXISTENCIA DE PODER – EL PODER APORTADO FUE OTORGADO PARA OTRO CONTRATO VERBAL DE FEBRERO DE 2006, se sustentó en lo siguiente: "El apoderado de la parte demandante presenta poder fechado del 30 de noviembre del 2020 con el fin de subsanar la demanda inadmitida por falencias en el mismo, el cual ha sido firmado por las demandantes nuevamente, sin embargo no tiene presentación personal ante notario o autoridad competente, ni mucho menos se evidencia que se cumpla con las formalidades del artículo 5 del decreto 806 de 2020, en el sentido que los poderes especiales podrán conferirse mediante mensaje de datos o correo electrónico. aunado a lo anterior encontramos que el poder sin presentación personal, fue conferido para otro asunto, es así como las declaraciones extra juicio y la demanda hablan de un contrato de febrero del año 2011, en congruencia con la demanda.*

No obstante, el poder allegado con la subsanación de la demanda, fue conferido para un contrato verbal suscrito en febrero del año 2006, guardando concordancia con la declaración extra juicio del señor ANDRES LEZCANO PRADA quien habla de dos contratos, uno de febrero de 2005 para el segundo piso del citado inmueble y otro en abril de 2011 para el primer piso del inmueble."

Indica que: "el poder especial que fue aportado por las demandadas, en el cual se observa claramente que tal poder fue conferido para actuar respecto a otro contrato verbal de febrero del año 2006, diferente al supuesto contrato a que se hace alusión en la demanda y que se pretende demostrar por los declarantes indicando la supuesta existencia de un contrato verbal de abril del año 2011, tal como se observa a continuación: Se puede concluir entonces que estamos frente a una indebida representación por parte del apoderado judicial, pues las demandantes han iniciado una demanda en relación a un contrato verbal de arrendamiento de abril del año 2011, de conformidad a las pretensiones y hechos de la demanda, razón por la cual el poder conferido que hace referencia a un contrato del año 2006 no guarda relación con la presente demanda.

La parte demandante al descorrer el traslado, se pronunció, en los siguientes términos:

"En relación con esta excepción es bien sabido que los poderes especiales son los que se confieren para uno o varios procesos específicos y pueden constituirse mediante documento privado con los requisitos que exige el Art. 74 del C. G. del P., que no son otros que determinar el asunto e identificarlo claramente.

En el caso de autos es evidente que en el poder se determinó concretamente el asunto, pues se dijo que era para que el suscrito "adelante y lleve hasta su terminación proceso verbal de restitución de inmueble arrendado", y se identificó claramente el mismo asunto indicando las características principales de las partes demandante y demandada, lo mismo que el apoderado y el inmueble objeto de restitución.

Esta es la esencia de un poder especial, es decir, que solamente en él se indique y determine con precisión y claridad el asunto para el cual se está otorgando, no se trata, desde luego, que en el poder se transcriban in-extenso otras cuestiones que son propias de la demanda, sino que debe indicarse al menos el tipo de proceso, el objeto de la gestión para la cual se confiere el mandato y la identificación de las partes y del abogado, de tal

manera que no existan dudas acerca de la gestión encomendada a su apoderado.

Lo anterior indica que el poder especial otorgado cumplió con los requisitos mínimos exigidos por la ley y por lo tanto es congruente con la demanda en lo que dice relación con los aspectos básicos mencionados.

Discutir la fecha del contrato en el poder, no tiene relevancia alguna porque este específico asunto será objeto de prueba dentro del curso del proceso y mucho menos argumentar que tal circunstancia genera indebida representación del demandante y/o inexistencia del poder, si tenemos en cuenta que dicha excepción hace referencia al presupuesto procesal de capacidad para comparecer al proceso, la cual se tipifica entre otros eventos cuando por ejemplo una persona jurídica es representada por quien no tiene tal condición de acuerdo con la ley o los estatutos o tratándose de personas naturales se extiende a la falta de poder que para demandar tenga el respectivo apoderado, situación que no acontece en el caso sub-júdice porque el memorial-poder obra dentro del proceso, que es precisamente el que está cuestionando el excepcionante, luego no es cierto que no exista el poder.

Ahora, en relación con los requisitos el poder, dentro del plenario existe un poder debidamente suscrito por las demandantes y si conforme lo dispone el numeral 5 del Decreto 806 de 2020, es posible presentarlo mediante mensaje de datos sin firma manuscrita o digital, ni presentación personal o reconocimiento, pues con mayor razón cuando ha sido firmado por las poderdantes.”

### **Se Considera:**

PROBLEMA JURÍDICO. Entra el despacho a establecer si se encuentran probadas las excepciones previas denominadas “INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE E INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Las excepciones previas son el mecanismo procesal que propende por la subsanación de los defectos procedimentales de que pueda adolecer el proceso a fin de subsanarlos para evitar nulidades y sentencias inhibitorias.

El artículo 100 del Código General del Proceso, consagra las excepciones previas de manera taxativa, entre las cuales se encuentran de: “Incapacidad o indebida representación del demandante y la ineptitud de

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

Con relación a la indebida representación de las partes la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC280—2018 del 20 de febrero de 2018, precisó al respecto lo siguiente:

*“La indebida representación de las partes en el proceso se da en primer lugar cuando alguna de ellas o ambas pese a no poder actuar por si mismas como ocurre con los incapaces y las personas jurídicas lo hace directamente o por intermedio de quien no es su vocero legal y, en segundo término, cuando interviene asistida por un abogado que carece total o parcialmente de poder para desempeñarse en su nombre (SC15437, 11 nov. 2014, eXP. n.º 02000—00664—01. En el mismo Sentido SC, IIag. 1997, rad. n.º 05572) ”*

En el asunto de marras, la parte demandante censura el poder por la fecha del contrato de arrendamiento, la cual es diferente a la fecha que se indica en la demanda, sin embargo tal inconsistencia no alcanza a hacer insuficiente el poder y los extremos del contrato, así como su validez serán objeto de la decisión de fondo, previa valoración de las pruebas.

Ahora, con respecto a la excepción de ineptitud de la demanda puede proponerse por falta de los requisitos formales o por una indebida acumulación de pretensiones.

En el presente asunto el fundamento del medio exceptivo consistió en que el extremo demandante no allegó la prueba del contrato de arrendamiento conforme lo exige el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., pero al revisar las declaraciones extrajuicio allegadas como prueba sumaria del contrato de arrendamiento, se advierte que las mismas contienen los requisitos generales del contrato de arrendamiento en tanto que se identifican las partes arrendataria y arrendadora, se determina el objeto del contrato, el valor del canon de arrendamiento y la fecha en que debe ser cancelado el mismo, tal como lo consagra el artículo 1973 del C.C.

Así las cosas, el defecto de la prueba testimonial, no tiene la virtud de configurar la excepción de inepta demanda por falta de los requisitos formales puesto que precisamente la exigencia de que se aporte prueba sumaria, radica en la contradicción de la misma, que se surte precisamente en el presente proceso, y que es el objeto del proceso y por ende constituye la decisión de fondo del litigio propuesto.

De manera que resulta forzoso concluir que resultan infundadas las excepciones propuestas y así se declarará.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA QUINDÍO,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar imprósperas las excepciones previas de inepta demanda e incapacidad o indebida representación del demandante, conforme con lo considerado.

**SEGUNDO:** Reconocer personería al abogado ANDRES FELIPE TAVERA SALDAÑA para actuar en causa propia y en representación de la codemandada DIANA CAROLINA TAVERA SALDAÑA, en los términos y para los efectos del poder adjunto.

**TERCERO:** En firme la presente decisión vuelva el proceso a despacho para continuar con el trámite correspondiente.

**NOTIFÍQUESE.**

  
CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ  
JUEZA.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
ARMENIA – QUINDIO  
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO  
POR FIJACIÓN EN EL

ESTADO **NO. 008** DEL 21 DE ENERO DE 2022

CESAR AUGUSTO SEPÚLVEDA SALAMANCA  
SECRETARIO

**Firmado Por:**

**Carolina Hurtado Gutierrez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 007**

**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: **9f5095f933a9231c82f57e0fde7683d63ddfb34afd4dff7e6d060cc9c2581f12**

Documento generado en 19/01/2022 05:21:09 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>