



**JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL**  
*Bogotá D.C., ocho (8) de julio de dos mil veinte (2020).*

**Rad.: Verbal No. 2019-520**

De una nueva revisión del expediente, se observa que la excepción previa de "Inepta demanda", formulada por la parte demandada y de la cual se corrió traslado al reverso del folio 66, no ha sido resuelta, lo que imponía su decisión antes de la audiencia inicial, como lo prevé el numeral 2º del artículo 101 del C.G.P., actuación contraria a la desplegada por el Juzgado, quien contrario a lo anterior, fijó fecha para audiencia, sin reparar, además, en que para la resolución de ese medio exceptivo no se requiere la práctica de prueba alguna.

Y aunque es cierto que esa excepción previa no se formuló bajo ese rótulo o nomenclatura, así como tampoco atendiendo el cumplimiento de los requisitos procedimentales previstos en el artículo 101 del C.G.P. (en escrito separado), en todo caso, merecía ser tramitada, como en efecto se hizo, pues lo contrario sería tanto como incurrir en un defecto procedimental ante un exceso ritual manifiesto<sup>1</sup>.

Así las cosas, con el fin de evitar eventuales nulidades, se ejerce el control de legalidad previsto en el artículo 132 del C.G.P. y, en consecuencia, se dispone:

1. Dejar sin valor ni efecto procesal alguno el auto de 18 de diciembre de 2019, con excepción del reconocimiento de personería que se hiciera en favor del abogado Luis Felipe Lalinde Guzmán, apoderado de la parte demandada.
2. En lo demás, estese a lo dispuesto en auto de esta misma fecha.

Notifíquese y cúmplase.

**MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ**

Juez  
(2)

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
La presente providencia se notifica mediante	
anotación en el Estado No.	047
Hoy	09 JUL 2020
El secretario.	
HÉCTOR TORRES TORRES	

<sup>1</sup> "se presenta en los casos donde el juez o magistrado obstaculiza "la efectividad de los derechos constitucionales por motivos formales", es decir, el procedimiento es una barrera para la eficacia del derecho sustancial y en ese sentido, deniegan justicia, por "(i) aplicar disposiciones procesales que se oponen a la vigencia de derechos constitucionales en un caso concreto; (ii) exigir el cumplimiento de requisitos formales de forma irreflexiva y que en determinadas circunstancias puedan constituir cargas imposibles de cumplir para las partes, siempre que esa situación se encuentre comprobada; o (iii), incurrir en un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas". (Sent. SU355 de 2017).



## JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

*Bogotá D.C., ocho (8) de julio de dos mil veinte (2020).*

**Rad.: Verbal No. 2019-520**

Procede el Despacho a resolver la excepción previa de “Inepta demanda”, formulada por la parte demandada, de cara a los siguientes,

### ANTECEDENTES

1. Mediante escrito presentado el 12 de noviembre de 2019, la demandada formuló la referida excepción, con fundamento en que el accionante en forma temeraria pretende tramitar esta acción cuando debió impugnar las actas de asamblea que consideró lesivas, en los términos del artículo 382 del Código de Comercio.
2. Durante el término de traslado, el demandante omitió pronunciarse o subsanar los defectos que le enrostró su contraparte.

### CONSIDERACIONES

1. Para la definición de este caso, es necesario traer a cuento la jurisprudencia existente sobre juicios para la regulación de cánones de arrendamiento, de manera que se permita tener claridad sobre los eventos en los que a ellos hay lugar.

Así, mediante sentencia de 14 de marzo de 2007, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá estableció que,

“Se trata en el presente caso de una acción judicial prevista en el libro tercero, título I capítulo I del código de comercio y más precisamente relacionado con el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales, de lo cual se ocupan los artículos 518 y 519, por lo que se hace necesario examinar los supuestos que constituyen esa modalidad de contrato y las exigencias para la figura de la renovación de mismo.

Al tenor del artículo 518 del código de comercio, “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo .....” A su vez el artículo 519 del mismo estatuto mercantil predica: “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos.”

Entonces, conforme a la primera norma en cita, el inquilino de un bien destinado para actividades de comercio y que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, puesto que según esta disposición el legislador le confiere esa facultad pero asumiendo las posibilidades de variar el plazo y el valor del canon. Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que “Renovación no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales a las del precedente, a voluntad de los contratantes....” Es decir, según esta norma, para el arrendatario que cumpla la condición del tiempo, se erige el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que haya terminado, pero como ese derecho no es absoluto, si las partes no se ponen de acuerdo



en las condiciones de la renovación, tienen la oportunidad de discutirlos en proceso judicial, principalmente respecto del plazo y el valor del canon.”<sup>2</sup>

Bajo las anteriores directrices, resulta claro que esta modalidad de juicios se presenta en los casos en los que el inquilino que haya utilizado un inmueble en forma continua por lo menos dos años, se le renueva el contrato, permitiéndole continuar utilizando el bien, pero bajo condiciones distintas, en cuanto a plazo y el valor del canon, lo que no es otra cosa que la variación del contrato de arrendamiento inicial. Por eso, cuando las partes no se ponen de acuerdo en esas nuevas condiciones, en forma extraprocesal, se ven envueltas, si lo promueven, en el proceso de regulación de canon de arrendamiento, para que sea el juez, a través del proceso verbal y “con intervención de peritos” (C. de Co., art. 519), quien defina cuál será el valor del canon, claro está, desde el vencimiento del periodo contractual, por razones de equidad.

Y sobre el momento a partir del cual tiene efectos la regulación de ese nuevo canon ha dicho la Corte Suprema de Justicia que, “... [la] decisión tendrá efectos al vencerse ese periodo contractual y no simplemente desde la ejecutoria de la sentencia, o sea que tiene efectos retroactivos, lo cual además está imbuido de equidad, pues de otra forma se beneficiaría la parte que retarde el proceso en detrimento de la otra que precisa la renovación de en cuanto al canon.” (C.S.J., sent. de 14 de marzo de 2007, exp. 200500175, en la que se menciona la de 11 de junio de 1985 con ponencia del Magistrado Alfonso Guarín Ariza, del Tribunal Superior de Bogotá).

3. En este orden de ideas, resulta evidente que la vía escogida por el señor Monroy para oponerse al monto de canon de arrendamiento que se le fijó por el uso de un parqueadero del Edificio Andino Propiedad Horizontal, para el año 2013, no era la idónea, porque en estricto, lo que realmente pretende con esta demanda es controvertir el acta de asamblea general ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2018, en cuyo punto No. 7 se discutió y aprobó que el alquiler mensual de los parqueaderos tendría, a partir del mes de abril de 2018, un valor de \$200.000, “sin excepción alguna... sin diferencia alguna” para quienes decidieran arrendarlo, a lo que se opone, porque, como lo manifestó en esa reunión, “él paga mensualmente por el alquiler del parqueadero la suma de \$100.000, sustentando que por la Asamblea le concedieron ese beneficio debido a que su apartamento no contaba con parqueadero” (fls. 14 y 49).

Obsérvese que la determinación de variar las condiciones iniciales del canon de arrendamiento que cancelaba el señor Monroy desde el año 2013 no provino de un contrato de arrendamiento, así como tampoco de su renovación, sino de una decisión adoptada por los copropietarios del Edificio Andino, en el marco de una asamblea general, constituida por “los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.” (Ley 675 de 2001, art. 37). De ahí que la vía idónea para oponerse a dicha acta era impugnándola, conforme lo faculta el artículo 49 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, atendiendo además los términos y previsiones previstos en el artículo 382 del C.G.P.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Exp.: 04-200500175 02, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

<sup>3</sup> IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

<sup>4</sup> La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de



Dicho con otras palabras, lo que se presentó en este caso no fue la variación de las condiciones iniciales de un contrato de arrendamiento, en lo que a plazo y el valor refieren, que amerite la injerencia del juez para definir lo que los extremos del contrato no han podido. Lo que aconteció, en verdad, fue la adopción de una decisión por parte de una Asamblea de copropietarios, además, de obligatorio cumplimiento para cada uno de ellos, quienes, en todo caso, tienen la facultad de oponerse tanto al interior de la reunión (participando en las deliberaciones y ejerciendo su derecho al voto; Ley 675 de 2001; art. 37), o impugnándola dentro del plazo legalmente previsto para ello (dentro de los 2 meses siguientes a la fecha del acto respectivo; C.G.P., art. 382).

4. Y si ello es así, como en efecto lo es, resulta incontestable que la demanda es inepta, por una indebida acumulación de pretensiones, si se verifica que dichas pretensiones no se compadecen con los hechos de la demanda y las normas que gobiernan el tema, situación que, incluso, se le puso de presente al demandante al admitirse la demanda, el 9 de julio de 2019, para que se corrigiera el libelo de cara a los hechos, lo que omitió hacer, asumiendo el riesgo de ello.

No se olvide que *“el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo”*.<sup>5</sup>

Y como el defecto en mención es insuperable, pues aún así esta judicatura pudiera interpretar la demanda dándole el trámite de impugnación de actas, que es el que realmente corresponde, la consecuencia jurídica, en todo caso, conllevaría a dar por terminado el proceso, por razones de caducidad.

5. En efecto, como el acta de asamblea a la que se opone el demandante se celebró el 21 de marzo de 2018, resulta incontestable que el plazo de 2 meses con el que contaba para impugnarla caducó el mismo día del mes de mayo de 2018, sin que hubiere ejercido la acción oportunamente, conforme lo ordena el artículo 382 del C.G.P.

Esa omisión impone la declaratoria de caducidad por parte de este Despacho, como en efecto se hará, conforme lo ordena el artículo 90 de la misma normatividad.

## DECISIÓN

Por las razones expuestas, el Juzgado resuelve:

---

caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia del 18 de marzo de 2002 Exp. 6649 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.



1. Declarar probada la excepción previa de "Inepta demanda" formulada por el extremo demandado, bajo el entendido que las pretensiones realmente apuntan a un proceso de impugnación de actas de asamblea.
2. Rechazar la demanda por haber vencido el término de caducidad para instaurarla.
3. Una vez cumplido lo anterior, archívense las diligencias, previo desglose en favor y a costa de los interesados.

Notifíquese y cúmplase.

**MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ**

Juez

(2)

Exp. 2019-520

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La presente providencia se notifica mediante  
anotación en el Estado No. 047

Hoy 09 JUL 2020

El secretario.

HÉCTOR TORRES TORRES