



## JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., 21 MAYO 2021 de dos mil veintiuno (2021).

### Ref. Verbal – Restitución de inmueble arrendado No. 2019-0356.

Procede el Despacho a resolver la excepción previa denominada “*falta de competencia*” formulada por el apoderado judicial de la demandada Ana Judith Cárdenas Bautista.

#### **Fundamentos de la excepción**

En síntesis, aduce el extremo pasivo que en su sentir se ha configurado en el asunto la excepción contemplada en el numeral 1 del artículo 100 del C.G.P., relacionada con la falta de competencia, toda vez que las diferencias que se suscitan entre la arrendadora y la arrendataria deben ser resueltas mediante el procedimiento establecido en el artículo 519 del Código de Comercio como requisito de procedibilidad, razón por la que esta autoridad judicial carece de competencia para asumir el conocimiento del presente asunto.

#### **Consideraciones**

1. Por averiguado se tiene que las excepciones previas se encuentran instituidas no para atacar las pretensiones de la demanda, sino para mejorar el procedimiento, asegurar la ausencia de vicios que puedan más adelante configurar causales de nulidad y garantizar que el proceso concluya con una sentencia de mérito, ya sea estimatoria o desestimatoria del petitum.

Al respecto, necesario es precisar, que sólo se pueden proponer como excepciones previas las contempladas en el artículo 100 del C.G. del P., ya que en este aspecto, el Código se rige por el principio de taxatividad o especificidad. Esto significa, que únicamente podrán formularse con el carácter de previas las excepciones específicamente consagradas; resultando claro que lo que constituye una excepción no es el nombre que se le dé, sino el hecho o fundamento invocado en su apoyo.

2. Ahora bien, para resolver la cuestión planteada, han de memorarse los pedimentos del libelo genitor, porque en función a ellos es que el asunto sigue uno u otro cauce procesal: “1. DECLARAR que entre la demandante JULIA TORRES CALVO en calidad de arrendadora y la demandada ANA JUDITH CARDENAS BAUTISTA en calidad de arrendataria se ejecuta contrato de arrendamiento de inmueble con destino a establecimiento de comercio, cuyo objeto es el goce del inmueble, ubicado en la Carrera 13 No. 24 – 10 de la ciudad de Bogotá y al que le corresponde el certificado de tradición 50C-01650339 (...); 2. DECLARAR que el contrato de arrendamiento que rige entre la demandante JULIA TORRES CALVO como arrendadora y la demandada ANA JUDITH CARDENAS BAUTISTA como arrendataria es el que corresponde al

LÓPEZ GARCÍA a la señora ANA JUDITH CÁRDENAS BAUTISTA, tal como lo declaro probado el Juzgado 35 Civil Municipal de Bogotá, en sentencia de 26 de junio de 2017, proferida en el proceso 11001400303520160032000, (...); 4. DECLARAR que la demandada ANA JUDITH CÁRDENAS BAUTISTA incumplió el contrato de arrendamiento referido en las pretensiones anteriores, al incurrir en reiterada mora dado que no paga el canon de arrendamiento de conformidad a la suma estipulada ni paga el Impuesto al Valor Agregado IVA; 5. Como consecuencia de las declaraciones anteriores, ordenar la restitución del inmueble a la demandante JULIA TORRES CALVO con la posterior diligencia de lanzamiento y entrega del inmueble a la demandante y arrendadora.”-

Pues bien, la acción a que hace referencia el extremo pasivo, esto es, aquella establecida en el artículo 519 del Código de Comercio, refiere que *“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 del perito”*, es decir, que si las partes no se ponen de acuerdo en las condiciones de la renovación del contrato arrendamiento de un bien destinado para actividades de comercio, tienen la oportunidad de discutirlos en proceso judicial, principalmente respecto del plazo y el valor del canon.

Dicho lo anterior, vale la pena destacar, que 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<sup>1</sup>, 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.

Es decir, que siendo el proceso de restitución de inmueble arrendado, la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño, deviene improcedente agotar como requisito de procedibilidad para la iniciación de la misma, el procedimiento que reclama la demandada, en cuanto se advierte, con claridad, que las obligaciones frente a cada una de las partes fueron establecidas en el momento en el que se dio inició a la relación contractual, de allí que, cualquier inconformidad en torno a las condiciones pactada debían ser objeto de controversia al interior del procedimiento al que alude la demandada debía ser evacuada con anterioridad.

3. De cara a lo anterior, no tienen vocación de prosperidad la excepción previa denominada *«FALTA DE COMPETENCIA»*, pues la acción consagrada en el artículo 519 del Código de Comercio no es la llamada a zanjar la controversia, en la medida que lo que aquí se pretende es que se ordene la restitución del inmueble arrendado con ocasión al incumplimiento de las condiciones previamente establecidas en el contrato de arrendamiento, de allí que, es carga de la parte demandada demostrar que el valor del canon no corresponde a lo contratado por las partes.

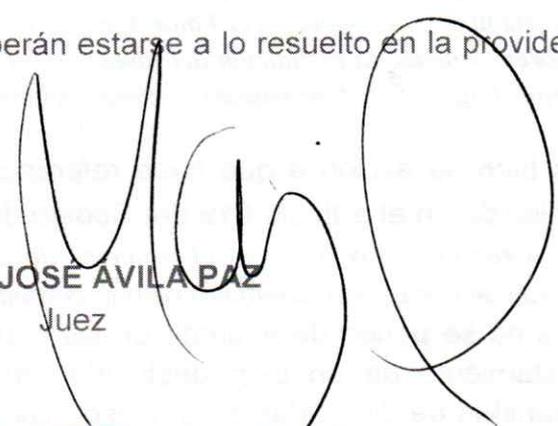
<sup>1</sup> Sentencia de 26 de septiembre de 1945. G. J., T. 59, págs. 317 y 318

En consideración de lo brevemente expuesto, el Despacho dispone:

**Primero. DECLARAR NO PROBADA** la excepción previa de "falta de competencia", planteada por el extremo pasivo.

**Segundo.** En lo demás, las partes deberán estar a lo resuelto en la providencia de esta misma fecha.

Notifíquese (2),

  
**MARÍA JOSÉ AVILA PAZ**  
Juez

MLER

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
La anterior providencia se notifica por ESTADO No.	
Hoy	<b>24 MAY 2021</b>
El Secretario.	
HÉCTOR TORRES TORRES	



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., 21 MAYO 2021 de dos mil veintiuno (2021).

Ref. Verbal – Restitución de inmueble arrendado No. 2019-0356

1. Para los fines procesales pertinentes, se agrega al expediente las consignaciones de los cánones de arrendamiento realizadas por la demandada y que militan a folios 161 a 170, los cuales se tendrán en cuenta en su momento procesal oportuno.

2. Así las cosas, siendo la oportunidad procesal pertinente, se señala la hora de las 9:15 am del día 30 del mes de Junio del año 2021, para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso y, de ser posible, la establecida en el artículo 373 de la misma codificación, la que se adelantará por medios virtuales, a través de la plataforma Microsoft Teams, teniendo en cuenta las directrices emitidas por el Gobierno Nacional a través del artículo 3° del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 y lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020.

Indíquese a los extremos procesales que el adelantamiento de la audiencia acotada procederá inclusive sin su comparecencia, con las consecuencias que de tal inasistencia contempla los numerales 3° y 4° del referido canon 372, salvo las justificaciones expresamente previstas en la misma ley procesal general.

Se advierte además, que en la audiencia en cuestión se intentará la conciliación, se evacuarán los interrogatorios de las partes, se señalarán los hechos en los que están de acuerdo los sujetos procesales y que fueren susceptibles de prueba de confesión, se fijará el objeto del litigio, precisándose los hechos que se consideran demostrados, se practicarán las demás pruebas y se efectuará el respectivo control de legalidad. Finalmente, se escucharán los alegatos de las partes y, en la medida de lo posible, se dictará sentencia.

Adviértase que el juez, en ejercicio de lo dispuesto en el artículo 212 adjetivo, podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba.

Concordante con lo anterior, en atención lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 372 del C. G. del P., el Despacho dispone:

**DECRETAR** las siguientes pruebas:

**1°. De la parte demandante:**

1.1. **Documentales:** Ténganse en cuenta las aportadas con la demanda.

1.2. **Testimoniales:** Cítese a Alfredo Portillo Villamarin, para que comparezca en la fecha fijada en esta determinación y rinda testimonio de lo que sepa y le conste sobre los hechos del proceso. Cítese conforme prevé el artículo 217 ibídem y por la parte promotora de las diligencias, bríndese la colaboración a que haya lugar para su respectiva comparecencia.

## **2°. De la parte demandada:**

2.1. **Documentales:** Ténganse en cuenta las aportadas con la contestación de la demanda.

2.2. **Testimoniales:** Cítese a Argemiro Ruiz Guiza, Yenny Margarita Grajales García y Wilmar Ramiro Giraldo López, para que comparezcan en la fecha fijada en esta determinación y rindan testimonio de lo que sepan y les conste sobre los hechos del proceso. Cítese conforme prevé el artículo 217 ibídem y por la parte promotora de las diligencias, bríndese la colaboración a que haya lugar para su respectiva comparecencia.

2.3. **Inspección judicial:** Se niega el decreto de la inspección solicitada, pues la misma solo es procedente cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías o dictamen pericial, de conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 236 del C.G. del P.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 227 del C.G. del P., concédase a la parte actora el término de 20 días, a fin de que allegue el dictamen pericial del que pretende valerse. Adviértase que el dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado y además deberá contener las exigencias previstas en el artículo 226 ibídem.

Para tal fin, se exhorta a las partes para que presten al perito la colaboración que requiera, facilitando el acceso a datos, cosas y lugares necesarios para el desempeño de su cargo, so pena de apreciar su conducta como indicio en su contra.

2.4. **Interrogatorio de parte:** Se advierte que los mismos serán practicados de manera obligatoria por ministerio de la ley.

## **3° De oficio:**

3.1. **Oficios:** Líbrese comunicación al Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, a efectos de que remitan a este Despacho y para el asunto de la referencia, copia íntegra de las actuaciones surtidas al interior del proceso restitución de inmueble arrendado, radicado bajo el número 2016-0320 que curso en ese despacho judicial. Por la parte demandante, acredítese oportunamente el diligenciamiento del oficio.

4. Se **requiere** a los apoderados judiciales de las partes intervinientes en el asunto para que, a la mayor brevedad, remitan al correo electrónico

cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co., sus direcciones de correo, así como de las partes que quieran intervenir. Lo anterior, en aras de adoptar las medidas pertinentes para el buen desarrollo de la misma.

Notifíquese (2),

**MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ**  
Juez

MLFER

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

La anterior providencia se notifica por ESTADO No.

Hoy **24 MAY 2021**

El Secretario.

HÉCTOR TORRES TORRES