

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**Radicación:** 73001-31-03-005-2020-00124-00.

**Proceso:** Verbal - restitución bien inmueble arrendado

**Demandante:** Legolas Inmobiliaria S.A.S

**Demandado:** José Hans Rojas Mayorga y otros.

### ***I.- TEMA A TRATAR:***

Procede el Despacho a resolver las ***excepciones previas*** planteadas por el apoderado del demandado ***JOSE HANS ROJAS MAYORGA, GEISLER DAYANI ROJAS FORERO, y NURY FORERO CEDIAL***, denominadas ***“falta de jurisdicción y/o competencia”, “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”, “incapacidad o indebida representación del demandante” y “pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto”***.

### ***II. ANTECEDENTES:***

Por intermedio de apoderado judicial de la sociedad ***LEGOLAS INMOBILIARIA S.A.S***, representada legalmente por la señora ***YOLANDA ORTIZ ECHEVERRY***, conforme a los artículos 1608, 1973, 2000 del Código civil y el artículo 384 del Código General del Proceso, promovió proceso contra de ***JOSÉ HANS ROJAS MAYORGA, GEISLER DAYANI ROJAS***

**FORERO, y NURI FORERO CEDIEL**, con fin de obtener sentencia en la que se declare la terminación del contrato de arrendamiento comercial sobre bien inmueble, y que a su vez se ordene la entrega del mismo y que fuera objeto del contrato.

Por considerar que se colmaban los requisitos de ley, el Despacho mediante providencia del 9 de septiembre de 2020 admitió la demanda a que se contra e el proceso de la referencia, ordenando la notificación de tal determinación al extremo pasivo.

Una vez notificados, los accionados **JOSÉ HANS ROJAS FORERO, GEISLER DAYANI ROJAS FORERO, y NURY FORERO CEDIEL** comparecieron dentro de la oportunidad para el efecto, quienes formularon recurso de reposición contra el auto admisorio, el cual fue desatado de manera desfavorable.

De igual forma, plantearon excepciones de mérito, como las excepciones previas denominadas **“falta de jurisdicción y/o competencia”, “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”, “incapacidad o indebida representación del demandante” y “pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto”**.

Verificado el traslado de las mismas a la parte actora conforme al numeral 1 del artículo 101 del Código General del Proceso, la cual guardó silencio, y surtido como se encuentra el trámite de los medios exceptivos, procede el Despacho a resolverlos, previas las siguientes

### **III. CONSIDERACIONES:**

#### **1. DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS:**

Siendo *la acción* el medio de ataque que tiene el demandante a través de un proceso, *las excepciones* son un medio de defensa del demandado respecto de las pretensiones incoadas en su contra. A través de las mismas se pretende desvirtuar o contrarrestar las pretensiones del libelo, atacando bien el procedimiento utilizado por el demandante para reclamar el derecho pretendido, tal como sucede con las *excepciones previas o dilatorias*, arremetiendo ya contra el fondo del derecho alegado por el actor mediante la exposición de hechos impeditivos o extintivos que traten de desvirtuarlos o controvertirlos, tal como ocurre con las *excepciones de mérito o de fondo*.

Como consta, los accionados *JOSÉ HANS ROJAS FORERO, GEISLER DAYANI ROJAS FORERO, y NURY FORERO CEDIEL* dentro de la oportunidad para el efecto, y a través de apoderado judicial, plantearon las excepciones previas denominadas “*falta de jurisdicción y/o competencia*”, “*ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales*”, “*incapacidad o indebida representación del demandante*” y “*pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*”.

## **2. DEL PROBLEMA JURÍDICO:**

*¿Hay algún medio exceptivo de los planteados por los demandados que este llamado a prosperar, y que así deba declararlo esta sede judicial?*

## **3. DE LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO:**

### **3.1. FALTA DE JURISDICCIÓN Y/O COMPETENCIA<sup>1</sup>:**

Se edifica bajo el supuesto de que esta sede judicial carece de competencia con ocasión a la cuantía, ya que para el año 2020 la mayor cuantía estaba estimada en la suma de **\$245.000.000.00** y según las pretensiones, la cuantía de la demanda resulta inferior al umbral de los **150 S.M.L.M.V.**

La jurisdicción debe entenderse como la potestad que tiene el Estado para aplicar el derecho, y decidir de manera definitiva los conflictos de intereses, y para el efecto distribuye los varios asuntos a los jueces consagrando las reglas procesales. Así según la ley y la doctrina, para atribuirle a los jueces, el legislador instituyó los denominados factores de competencia.

Y para el caso que compete, se tiene como referencia el factor objetivo y territorial. Por el primero se tendrá en cuenta la cuantía del contrato: *i.)* Valor actual del canon multiplicado **por el término pactado**. *Ii.)* Si no existe pacto, se determina por el valor actual del canon multiplicado por un año, de acuerdo con el numeral 6 del artículo 26 del C.G.P.

Advierte este Despacho que el canon de arrendamiento estaba pactado por el valor **de siete millones de pesos (\$7.000.000.00 más IVA)**, pagaderos mensualmente, en tanto el término de duración del contrato de arrendamiento fue de **dos (2) años**. Ello significa que la estimación de la cuantía es de **\$7.000.000.00** por 24, lo cual arroja un saldo lógico matemático de

---

<sup>1</sup> Art.101-1 C.G.P.

**\$168.000.000.00** más el valor del *IVA* de cada canon de arrendamiento, suma que es superior con creces a la mayor cuantía para el año 2020 que estaba en **\$131.670.450.00**, no en **\$245.000.000.00** como de manera equivocada la parte pasiva.

Al versarse sobre un asunto de mayor cuantía, pues se tiene como referencia el valor del canon por el termino pactado en el contrato (Art. 26-6 C.G.P.), este Despacho es competente para conocer del asunto, por ende, esta excepción no esta llamada a prosperar.

### **3.2. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES<sup>2</sup>, e “INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN<sup>3</sup>:**

Como quiera una y otra se estructuran bajo el mismo supuesto fáctico, esto es, que el representante legal suplente no estaba facultado para otorgar el poder que origino el presente proceso, se procede a su resolución de manera conjunta, como pasa a verse.

Al otear la demanda y sus anexos, se aprecia en efecto como el poder fue conferido por **YOLANDA ORTIZ ECHEVERRY**, quien según el certificado de existencia y representación legal de **LEGOLAS INMOBILIARIA S.A.S.** entidad accionante, es su representante legal suplente, lo cual a juicio de esta sede judicial, no constituye una indebida representación, ni ineptitud de la demanda por ausencia de un requisito formal.

Como lo han pronunciado los tratadistas respecto a la

---

<sup>2</sup> Art.101-5 C.G.P.

<sup>3</sup> Art.101-4 C.G.P

actuación del representante legal suplente<sup>4</sup>, este se encuentra investido y/o legitimado para actuar en cualquier tiempo, amparado bajo el principio de buena fe, cuando el principal está en imposibilidad de hacerlo. Es por ello por lo que no se le exige al suplente la demostración de ausencia o incapacidad del principal para que sus actos vinculen a la sociedad.

Aunado a lo anterior, la Superintendencia de Sociedades en el Oficio No. 220-53018 de 30 de mayo de 1999, cita al Tribunal Superior de Bogotá-Sala Civil providencia del 1° de junio de 1993, así: *"(...) por el simple hecho de haber sido designado por los asociados para desempeñar dicho cargo es prueba que se confía en él tanto como en el titular"*.

Es decir, la ley no ha impuesto obligación alguna a los suplentes de entrar a demostrar a los terceros antes de actuar en un momento determinado, la pertinencia o legalidad de su futuro acto, con fundamento en la falta accidental o definitiva del principal, pues se parte del principio de la buena fe que puede traducirse nítidamente así: La suplencia, como su nombre lo indica, se ejerce para suplir o reemplazar al titular o principal en el cargo, pero no, claro está, para suplantarlos.

Bajo este entendido, la señora **YOLANDA ORTIZ ECHEVERRY** se encontraba autorizada para realizar actos correspondientes a la sociedad, bajo la escritura pública 408 del 26 de marzo de 2014, Notaria 65 de Bogotá, inscrita el 21 de abril de 2014 bajo el número 01827761 del libro IX, como consta en el Cuaderno No. 2 de las excepciones previas.

---

<sup>4</sup> REYES, Francisco. Derecho Societario Tomo I. 3 ed. Bogotá, Colombia: Editorial Temis. 2016

Lo anterior significa que el poder conferido por la representante legal suplente de **LEGOLAS INMOBILIARIA S.A.S.**, se encuentra revestido de presunción de legalidad, y solo su máximo órgano social es el que podrá determinar la validez de sus actuaciones en caso de existir alguna extralimitación del representante legal suplente que, para el caso concreto, sería la constitución del poder que originó la presente acción.

Concluyéndose que estos medios exceptivos previos, también están llamados al fracaso.

### **3.3. PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO<sup>5</sup>:**

Su objetivo es evitar desgaste judicial innecesario, lo cual garantiza que un mismo litigio no esté bajo estudio de dos funcionarios diferentes, pues de esta forma la consecuencia procesal sería la terminación del proceso, para lo cual se exige que la parte excepcionante acredite la existencia de procesos que, de manera simultánea, versen sobre el mismo objeto, se funde en la misma, y que hubiere identidad jurídica de partes.

Esta excepción llamada también *litis pendencia* o *litis contestatio*, requiere para su configuración, que se den simultáneamente los siguientes requisitos: **a.) Identidad de partes, b.) Identidad de causa, c) Identidad de objeto, d.) Identidad de acción y, e.) Existencia de dos procesos.**

Si falta cualquiera de estos requisitos, la excepción no se constituye como tal y debe decidirse negativamente para el excepcionante.

---

<sup>5</sup> Art.101-8 C.G.P.

Arguye la parte excepcionante que, ante el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ibagué**, cursa una demanda de **rescisión de contrato de arrendamiento** sobre el mismo contrato de arrendamiento que provocó la demanda a que se refiere el proceso de la referencia, en el cual fungen como demandantes **JOSÉ HANS ROJAS MAYORGA** y **GEISLER DAYANI ROJAS FORERO**, lo cual pretende acreditar con un acta de reparto de fecha 28 de enero de 2021.

En sentir de esta sede judicial, con tal acta de reparto no se puede deducir de manera clara y contundente de que el proceso a que se contrae la misma, se refiera a las mismas pretensiones que se invocan dentro del proceso de la referencia.

Y si en gracia a la discusión se diera por cierto ese suceso, por la naturaleza de una y otra acción, estas se refieren a unas pretensiones distintas al proceso de restitución de bien inmueble arrendado, y por ende no prosperaría el medio exceptivo, en tanto se advierte como eventualmente podría configurarse una eventualidad “*prejudicialidad civil*” que no puede decretarse en esta sede de instancia, más no la excepción de pleito pendiente.

La prueba idónea para indicar el tipo de proceso, partes, objeto del proceso, como el estado del mismo, sería una certificación emanada por el Despacho Judicial donde cursa el litigio, con la cual se pueda hacer un parangón con el presente proceso, en tanto, cierto es que aquella acta de reparto no tiene la vocación o la virtualidad suficiente de lograr la certeza de que efectivamente el proceso que se tramita ante el **Juzgado Tercero Civil del Circuito** de esta ciudad, refiere a un proceso idéntico al que se discute en esta sede judicial.

Ello implica poner de presente, como la parte accionada y excepcionante, no se demostró fehacientemente la existencia de otro proceso en las circunstancias ya antes referidas, carga que le correspondía al gestor judicial excepcionante, y no la cumplió, por lo cual la excepción también está llamada a no ser prospera.

#### ***IV. DECISIÓN:***

Por lo expuesto, el ***Juzgado***

#### ***RESUELVE:***

1. ***DECLARAR NO PROBADAS*** las excepciones previas denominadas ***“falta de jurisdicción y/o competencia”***, ***“ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”***. ***“incapacidad o indebida representación”***. ***“pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto”***.

2. ***COSTAS*** de la instancia a cargo de los excepcionantes. Por secretaría procédase a su liquidación, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de ***\$454.263.00***.

3. ***SURTIDO LO ANTERIOR***, por secretaria fíjense en lista la excepciones de merito propuestas por el extremo pasivo

***NOTIFÍQUESE.***

***HUMBERTO ALBABELLO BAHAMON***

***Juez***