

Bogotá, julio 28 de 2020

Doctora
DIANA NICOLLE PALACIO SANTOS
Jueza Cincuenta y dos Civil Municipal
Bogotá

REFERENCIA: VERBAL REGULATORIO DE CANON DE ARRENDAMIENTO
DEMANDANTE: CLELIA MARINA NEIRA DE MORALES
DEMANDADO: DISTRACOM S.A.
RADICADO: 1100140030522020000500
ASUNTO: EXEPCIONES PREVIAS

SANTIAGO ESCALANTE GÓMEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.026.882 de Medellín, abogado titulado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 188.341 del C.S. de la J, actuando para los efectos como **Apoderado General** de la sociedad DISTRACOM S.A., identificada con NIT. No. 811.009.788 – 8, me permito, en los términos de los artículos 100 y 101 del Código General del proceso, presentar ante su Despacho el escrito contentivo de las excepciones previas que se utilizarán como mecanismo de defensa en contra de la demanda de Regulación de Canon de arrendamiento, por medio de apoderado judicial, por la señora CLELIA MARINA NEYRA DE MORALES, en los siguientes términos:

1

I. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

El artículo 82 del Código General del Proceso establece, de manera expresa, cuáles son los requisitos que se deben agotar para presentar una demanda en forma. Al respecto, establece esta importante regla procesal, lo siguiente:

“Artículo 82. Requisitos de la demanda.

Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de

su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

8. Los fundamentos de derecho.

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley.”

En tal sentido, se hace necesario indagar, de acuerdo a la normativa procesal, cuándo la parte demandante debe realizar el juramento estimatorio con todas las consecuencias procesales y probatorias que ello implica. La respuesta la encontramos en el mismo ordenamiento procesal, contenido en la ley 1564 de 2012, que sobre el particular establece:

2

“Artículo 206. Juramento estimatorio.

Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

(...)”

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, tenemos que lo que busca la parte demandante es, precisamente, que una vez tramitado el proceso “*Se declare que el canon de arrendamiento pagado por la arrendataria no corresponde al valor que comercialmente tiene en la actualidad*” y resuelto ello “*...se regule el canon de arrendamiento mensual objeto de la demanda en la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/Cte. (\$37'850.000.00) mensuales pagaderos dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes de conformidad a la cláusula CUARTA, parágrafo primero, del contrato de arrendamiento*” Adicional a lo anterior, solicita la demandante también que se modifique la cláusula del contrato que regula los incrementos, indicando que desde el momento de la presentación de la demanda se indique que el mismo debe ser del IPC más 3 puntos”.

Lo anterior implica, sin lugar a dudas, que lo que busca el demandante es el reconocimiento de unos frutos civiles producto del arrendamiento de un bien inmueble.

Sobre la categorización de los frutos en materia civil, establece el artículo 717 del Código Civil, lo siguiente:

“ARTICULO 717. FRUTOS CIVILES. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.”

Por su parte, el artículo 206 del Código General del Proceso, que regula todo lo atinente al juramento estimatorio, indica que este debe hacerse **siempre que** se “...pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras...”

Al respecto, dice la norma en cuestión:

“Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

(...)”

Lo anterior significa que el apoderado de la señora Clelia Marina Neyra de Morales, debía dar cumplimiento irrestricto a la orden contenida en el artículo 82 ibídem, específicamente en lo que respecta al numeral 7, en el sentido de señalar, en el cuerpo de la demanda, el juramento estimatorio. No obstante, no lo hizo, y la consecuencia jurídica que esto implica, no puede ser otra distinta a que el Despacho de conocimiento, en virtud del numeral 2 del artículo 101 ibídem, declare terminada la actuación y ordene devolver la demanda al demandante.

La anterior decisión no haría otra cosa que hacer efectiva la tutela jurisdiccional y dar cumplimiento a los principios generales del derecho procesal y a los presupuestos procesales de la acción, uno de los cuales es, precisamente, la presentación de la demanda en forma.

3

En sentencia del año 2003, la Corte Suprema de Justicia señaló, respecto el presupuesto procesal denominado “Demanda en Forma”, lo siguiente:

*“La demanda en forma, como bien se sabe, constituye uno de los presupuestos procesales, **el más importante quizás**, pues allí es donde el actor concreta la pretensión y los hechos que le sirven de fundamento, motivo por el cual esa pieza cardinal debe cumplir, por imperativo legal, una serie de requisitos formales que sin ser sacramentales, involucran contenidos de un debido proceso y defensa, pues con tales presupuestos no sólo se procura focalizar con precisión y claridad el objeto litigioso, sino garantizar el adecuado ejercicio de los derechos de acción y contradicción”¹*

De otro lado, en una sentencia reciente, La Corte Suprema de Justicia, al referirse al juramento estimatorio como un requisito necesario para dar cumplimiento al presupuesto procesal de la demanda en forma, dijo:

*“No encuentra la Corte que lo decidido por el Tribunal de Arbitramento acusado comporte un obrar caprichoso o antojadizo que desconozca la función judicial que les fue encomendada, pues materializó de manera razonada los argumentos por los que **el juramento estimatorio era un requisito formal de la demanda a la luz de la ley procesal civil y el por qué, en este caso, era procedente el rechazo del escrito de reconvencción**. Ahora, que las determinaciones acusadas sean contrarias a los intereses de la accionante, ello es insuficiente para endilgar un error protuberante o un yerro ostensible en la actuación del árbitro denunciado y mucho menos para revivir un debate que ha sido definido por la jurisdicción competente» (CSJ STC, 4 abr. 2013, Rad. 00075-01, citada en STC454-2016).”*

4

Así las cosas, del solo análisis del texto contenido en el libelo demandatario presentado por el apoderado de la señora Neyra de Morales, es evidente que la demanda no satisface, en un 100%, los requisitos que por ley debe cumplir un documento de esta naturaleza y, en consecuencia, solicito muy amablemente al Despacho se sirva decretar la excepción previa y como consecuencia de ello declare terminada la actuación y ordene devolver la demanda al demandante.

Atentamente,



SANTIAGO ESCALANTE GÓMEZ

T.P. 188.341 Del C.S. de la J.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Dr José Fernando Ramírez Gómez, Bogotá. Julio 16 de 2003



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Teléfono 2821900
Edificio Hernando Morales Molina

11 DICIEMBRE DE 2020

Me permito informarle al Despacho y a los usuarios que el proceso de digitalización de los expedientes de conocimiento del Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá fueron culminados el 11 de diciembre de 2020.

PAULA FELISA FORERO BARRERA
SECRETARIA



CONSTANCIA SECRETARIAL

TÉRMINOS SUSPENDIDOS.

Me permito dejar constancia que como es de conocimiento público y debido a la coyuntura sanitaria derivada por la pandemia por la enfermedad por coronavirus 2019 -Covid-19- se hizo necesario por el Consejo Superior de la Judicatura expedir los acuerdos que a continuación se relacionan para garantía del Debido Proceso y el acceso de los usuarios de la administración de Justicia.

- **Acuerdo 11517 del 15 de marzo de 2020**, suspende términos del 16 al 20 de marzo de 2020.
- **Acuerdo 11521 del 19 de marzo de 2020**, suspende términos del 21 de marzo al 3 abril de 2020.
- **Vacancia Judicial por Semana Santa**, del 6 al 10 de abril de 2020.
- **Acuerdo 11532 del 11 de abril de 2020**, suspende términos del 13 al 26 de abril de 2020.
- **Acuerdo 11546 del 25 de abril de 2020**, suspende términos del 27 de abril al 10 de mayo de 2020.
- **Acuerdo 11549 del 7 de mayo de 2020**, suspende términos del 11 al 24 de mayo de 2020.
- **Acuerdo 11556 del 22 de mayo de 2020**, suspende términos del 25 de mayo al 8 de junio de 2020.
- **Acuerdo 11567 del 5 de junio de 2020**, suspende términos del 9 de junio al 30 de 2020.
- **Acuerdo 11581 del 27 de junio de 2020**, ordena levantamiento de términos a partir del 1 de julio de 2020, remitiéndose al acuerdo 11567 anotado anteriormente, guardando armonía estricta de los artículos 14 al 40 que determinan el trabajo desde casa, la restricción de atención de usuarios y solo en actividades estrictamente necesarias o con las excepciones de ciertas actuaciones específicas como sentencias anticipadas, recursos de apelación y de queja contra sentencias, y de autos, levantamiento de medidas cautelares sujetas a registro, liquidación de créditos, terminación de procesos de ejecución por pago total, y autos de seguir adelante ejecución.



- **Acuerdo 11597 del 15 de julio de 2020**, ordena el cierre de sedes, incluido el edificio Hernando Morales Molina, desde el 16 al 31 de julio de 2020, que precisa nuevamente las disposiciones del acuerdo 11567 ya referido, recalcando que se suspende el trabajo presencial en la sede el Juzgado y la atención presencial al público.
- **Acuerdo 11614 del 6 de agosto de 2020**, ordena restricción a la sede de los Despachos Judiciales, entre las fechas comprendidas del 10 del al 21 de agosto de 2020, continuando con la directriz de trabajo en casa y no atención presencial al público.
- **Acuerdo 11622 del 21 de agosto de 2020**, ordena restricción de acceso a sedes judiciales, prorrogando la restricción del acceso como se había dispuesto en el acuerdo 11614 del 6 de agosto de 2020, hasta el 31 de agosto de 2020.
- **Decreto 564 del 15 de abril de 2020**, indica que el conteo de términos de prescripción y caducidad se reanudara a partir del día siguiente y un mes después del levantamiento de términos judiciales ordenada por Consejo Superior de la Judicatura.

Agradeciendo su amable atención.

Rafael Segundo Carrillo Hinojosa

Secretario.



FECHA DE INGRESO AL DESPACHO	12/01/2021
SOLICITUD	- VENCió TÉRMINO PARA CONTESTACIÓN DE DEMANDA EL 29/07/2020, Y DENTRO DEL MISMO AGREGA EXCEPCIONES PREVIAS
EL CORREO REMITENTE CORRESPONDE AL REGISTRADO EN EL RNA	SI

RAFAEL CARRILLO HINOJOSA
SECRETARIO