



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022)

| | |
|-----------------|---|
| PROCESO | VERBAL - REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO |
| RADICADO | 05001 31 03 002 2021 00503 00 |
| ASUNTO | DECLARA NO PROBADA EXCEPCIÓN PREVIA. |

Procede el Despacho a resolver la excepción previa obrante a folios 1 a 4 (archivo 01), de este cuaderno, propuesta por el apoderado judicial de la parte demandada, correspondiente a aquella contenida en el numeral 5º del artículo 100 del CGP, denominada *ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales*, escrito del cual se corriera traslado a la parte actora, la que oportunamente se pronunció.

I. LA EXCEPCIÓN PROPUESTA

Fundamentó el apoderado de la parte demandada la excepción previa, indicando que la demanda adolece de claridad en lo pretendido y expresado, y en cuanto a la omisión en el juramento estimatorio; requisitos indicados en los numerales 4º y 7º del artículo 82 del CGP.

Frente al juramento estimatorio, tal y como lo dispone el artículo 206 del CGP, prevé el pago de frutos, los cuales y según definición del artículo 717 del C.Co se llaman precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido; frutos que se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

Que, según dichas definiciones, la parte actora es oscura en cuanto a sus pedimentos, por cuanto solicitó (Cfr. la petición 4.3.), que se condenará a la demandada a pagar, desde el año 2016, la diferencia entre el valor de los cánones pagados y el que sería el valor del canon reajustado; que según eso reclamó el pago de unos cánones pasados; luego, pidió el pago de unos frutos.

Pero parece considerar que no le son aplicables las reglas del juramento estimatorio, al afirmar que, de conformidad con el artículo 206 del CGP, en el proceso no se está solicitando propiamente un reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, no obstante, estima que el canon de arrendamiento mensual de la bodega en cuestión corresponde a \$19.071.360.

Afirma entonces el abogado del polo pasivo, que en su sentir sólo una de los pronunciamientos de la demandante puede ser cierta, el no solicitar el juramento estimatorio por valor de \$589'628.459, y en tal sentido lo pedido no fue claro y debe aclararse; o sí está pidiendo el pago de los cánones pasados reajustados, debiendo hacer su juramento por el monto antes indicado.

II. DEL TRÁMITE Y PRONUNCIAMIENTO DEL ACTOR

De la excepción propuesta por la parte demandada, se corrió el traslado por el término y de la forma consagrados en los artículos 101 en armonía con el 110, ambos del CGP, dentro de lo cual el abogado del polo activo se pronunció.

Al respecto, y en primer lugar expuso que, las pretensiones de la demanda son claras porque consisten en que se fije un nuevo canon mensual de \$19.071.360 para el contrato de arrendamiento, a partir del 1 de octubre de 2016, fecha en que comenzó un nuevo periodo de vigencia del contrato sin acuerdo entre las partes sobre el monto del canon.

Que, como consecuencia de lo anterior, se solicitó que se declarara un plazo fijo para el pago que la parte demandada debía hacer al actor como consecuencia de la fijación de un nuevo canon.

Considera entonces que para la demanda interpuesta no debía presentarse juramento estimatorio porque en el proceso no se estaba solicitando el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, sino que se está solicitando la declaración de un nuevo canon a partir de una determinada fecha.

En otro orden, y con relación al juramento estimatorio, expuso que en el evento que el Despacho considere que en este proceso es necesario presentar juramento estimatorio, aquel que fue estimado en la demanda inicial en \$19.071.360, como canon correspondiente a la bodega en cuestión, de acuerdo con el dictamen pericial que el 19 de octubre de 2021 rindió un perito especialista de la sociedad VALORAR S.A.

Que no tiene soporte alguno considerar, como lo hace la demandada, que en el proceso deba presentarse un juramento estimatorio por \$589.628.459; por cuanto el Juzgado, reconocería esa suma si considerara que el reajuste del canon debe establecerse desde el primero de octubre de 2016; pudiendo, en el hipotético, conceder el reajuste desde marzo de 2021, mes a partir del cual existen correos citados y aportados en la demanda, en los cuales las partes discutían sobre el monto en que debía reajustarse el canon.

Queriendo significar, que se reconozca o no la cifra anunciada por la parte demandada no es un asunto de prueba sobre el valor del canon que esté a cargo de la parte actora sino una consideración jurídica sobre el momento desde el cuál debe concederse el reajuste; no teniendo en ningún momento la parte actora la carga de acreditar que el canon de la bodega equivale a \$589.628.459.

Indica que, a pesar de sus consideraciones, y en aras a no dilatar el proceso con el trámite de la excepción previa y con los eventuales recursos que las demandadas podrían presentar frente al auto que la resuelva, presenta, de forma subsidiaria, en este momento juramento estimatorio por el monto de \$589.628.459, correspondiente a reajustar el canon de la bodega en \$19.071.360 con el reconocimiento del reajuste desde el primero de octubre de 2016.

Solicita entonces, que se niegue la excepción previa presentada por la parte demandada considerando que las peticiones de la demanda son claras y en este proceso no debe presentarse juramento estimatorio; no obstante, y subsidiario a ello, peticiona igualmente la negación bajo la consideración que las peticiones de la demanda son diáfanas y que el juramento estimatorio que debe presentarse en este proceso se estimó desde la demanda inicial en \$19.071.360.

Finalmente, solicitó subsidiaria de las peticiones primera y segunda, se niegue la excepción previa porque los motivos que dan lugar a la misma fueron subsanados cuando al descorrerse el traslado de la excepción se presentó juramento estimatorio por \$589.628.459.

II. CONSIDERACIONES

La razón de ser de las excepciones previas es de encauzar el trámite de un proceso en el que se ha incurrido, bien en yerros internos de la demanda o bien en cuestiones externas a la misma, que impide que el proceso se lleve a cabo de una manera clara, leal, organizada y completa, evitando además la configuración de nulidades futuras que reviertan negativamente en el trámite del proceso.

Entre las causales de excepción previa la ineptitud de la demanda es la ausencia de alguno de los requisitos legales establecidos en el artículo 82 del CGP, bien porque contenga indebida acumulación de pretensiones, o porque no se hayan llenado todos los elementos formales de ella.

En el sub-examine, y según el apoderado de la parte demandada, se evidencia que los requisitos, consagrados en el artículo 82 del CGP, no se llenan a cabalidad son: *4) Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad y claridad; y 7) El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*

Según el tratadista Hernán López Blanco (Código General del Proceso, Parte General. Editores Dupré. Bogotá D.C. 2016, página 463), la demanda es el instrumento para el ejercicio del derecho de acción y este sólo puede adelantarse formulando unas pretensiones, siendo apenas natural que sea requisito principal de ella, que la formulación de esas pretensiones se haga "con precisión y claridad", es decir, en forma tal que no haya lugar a ninguna duda acerca de lo que el demandante quiere.

Por su parte, el artículo 519 del Código de Comercio, hace alusión a las diferencias en la renovación del contrato, misma que de ocurrir entre las partes en el

momento de la renovación del contrato de arrendamiento, se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.

Con relación al juramento estimatorio, consagra el artículo 206 del CGP, y en su parte aplicable al asunto que se resuelve, que, alude a que 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.

III. CASO CONCRETO

Entra esta oficina judicial a dilucidar si en efecto le asiste la razón a la parte resistente, conforme a la normatividad procesal que regula la materia para la excepción previa por ella invocada, *inepta demanda por falta de requisitos formales*, declarar probada la misma, ante la ausencia en el cumplimiento de dicha exigencia procesal.

Acorde con los argumentos expuestos por los abogados de las partes, y atendiendo los fundamentos normativos y doctrinales expuestos en la parte considerativa de esta providencia, para esta Judicatura, no tiene vocación para prosperar la excepción previa propuesta por el abogado de las sociedades demandadas, toda vez que la demanda incoada por el actor no adolece de los requisitos que exige el artículo 82 del CGP, en sus numerales 4° y 7°.

Con relación a la precisión y claridad en las pretensiones, los pedimentos del actor, partiendo de lo narrado en los fundamentos fácticos, están encaminados a que se fije un canon mensual de arrendamiento del inmueble individualizado e identificado, bodega ubicada en la Calle 10 No. 58-54 del Barrio Guayabal de la Ciudad de Medellín; y se tenga como base la suma de \$19.071.360; que habrán de pagar solidariamente las demandadas, Cortinas El Poblado S.A.S y

Sunteca Cortinas y Persianas S.A.S -antes Anastasia Alfombras, Edredones y Algo Más S.A.S-, a la sociedad demandante De Raíz S.A.S.

Así mismo, que se declare que el canon que las demandadas deberán pagar de forma solidaria a De Raíz S.A.S., será a partir del 1º de octubre de 2016, fecha en que comenzó un nuevo periodo de vigencia del contrato, con el debido reconocimiento de la actualización monetaria y/o reconocimiento de intereses a los que haya lugar.

También, que se declare un plazo fijo de 10 días para el pago que las demandadas deban de realizar de forma solidaria a De Raíz S.A.S., como consecuencia de la fijación del nuevo canon, desde el 1º de octubre de 2016.

Luego, al tenor del artículo 516 del Código de Comercio, y de la manera en que se realizaron los pedimentos en la demanda verbal presentada, no encuentra esta Judicatura oscuridad en cuanto a las pretensiones del actor de que se regule el canon de arrendamiento con base a la experticia aportada, determinando que el valor del canon que se fijó debe pagarse retroactivamente desde que el contrato de arrendamiento se prorrogó sin acuerdo entre las partes sobre su valor; estableciendo un plazo fijo en el que los demandados deben pagar la suma que, por el nuevo valor del canon, quedaran adeudando.

Ahora y con respecto al otro requisito del que se duele el abogado demandado, es la afirmación de la parte actora en cuanto a la no pertinencia en la determinación del juramento estimatorio, ya que en el proceso no se está solicitando propiamente un reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras; pero que, no obstante, estima que el canon de arrendamiento mensual de la bodega en cuestión corresponde a \$19.071.360.

Afirmando entonces el abogado del polo pasivo, que, en su sentir, y al pedir el actor el pago de las sumas de dinero correspondientes a ese reajuste desde octubre de 2016, y con relación al monto que fijara el perito, \$19'071.360, totaliza \$589'628.459 (suma está que asume al sumar dichos reajustes); luego es porque sí está pretendiendo frutos, con lo cual debió hacer el juramento estimatorio.

Acorde entonces con las manifestaciones que expone el abogado demandante al descorrérsele traslado de la excepción previa, es claro para esta Oficina, que la supuesta omisión, y que generó la excepción en comento, en cuanto al juramento estimatorio, ya se encuentra saneada por los fundamentos por él expuestos.

Al estimar el juramento partiendo del valor correspondiente al monto que fijara el perito, \$19´071.360, y desde la fecha del reajuste, octubre de 2016, se obtendría el total correspondiente a dicha apreciación, luego no encuentra esta Judicatura sentido en el reproche que hace la parte demandada, con respecto a que no se haya totalizado desde un inicio, y en el monto por ella requerido, \$589.628.459, motivo para probar la excepción previa propuesta; aunado, y si fuera del caso ante la supuesta omisión, tras correr el traslado al actor de ese medio defensivo, subsanó el defecto anotado, tal y como lo contempla el numeral 1º del artículo 101 del CGP.

Considera igualmente, y como válida la fundamentación que hace el actor para no fijar en un monto puntual dicha estimación, al afirmar que de totalizar el juramento en una sola cifra es porque el Juzgado estaría reconociendo esa suma al considerar efectivamente que el reajuste del canon deba establecerse desde el primero de octubre de 2016, y por el monto señalado por la parte actora; pudiéndose, incluso, conceder ese reajuste desde otra fecha y por otro valor.

Sin más explicaciones, y por lo antes expuesto, en el presente asunto no se configura la excepción previa denominada *inepta demanda por falta de requisitos*, ni por la falta de claridad en lo pretendido, ni por la omisión en el juramento estimatorio.

De otra parte, se agrega al expediente digital, sin pronunciamiento alguno, el memorial arrimado por el apoderado de la parte demandada (archivo 12), con respecto a que objeta nuevamente los argumentos expuestos por el abogado demandante al momento de descorrérsele traslado de la excepción previa por aquel presentada, lo anterior dada la improcedencia procesal.

El traslado de la excepción previa se le corre es al demandante, no al polo pasivo, quien fuera el que propuso aquella, no siendo oportuno ni de recibo que

nuevamente la parte demandada objete ese pronunciamiento que hace el demandante.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA de *Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales*, propuesta por el apoderado de la parte demandada. Lo anterior por lo expuesto en el presente proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor del demandante de conformidad con el inciso segundo del numeral primero del artículo 365 del CGP, conforme a la liquidación que se practique por la Secretaría y en la cual se incluirán como agencias en derecho, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS ML (\$500.000).

TERCERO: SE AGREGA al expediente digital, sin pronunciamiento alguno, el memorial arrimado por el apoderado de la parte demandada (archivo 12), con respecto a que objeta nuevamente los argumentos expuestos por el abogado demandante al momento de descorrérsele traslado de la excepción previa por aquel presentada, lo anterior dada la improcedencia procesal del mismo.

CUARTO: EJECUTORIADO este auto, y en el cuaderno principal, prosígase con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE

3.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 093

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 17 de junio de 2022

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Medellin - Antioquia

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: **5873cc14e63b398276eae20a322b8d1a4b037e7a83fe73e3443eca29b57219c0**

Documento generado en 16/06/2022 12:07:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>