

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 1393

Santiago de Cali, Veinticuatro (24) de Agosto de dos mil veinte (2020).-

PROCESO: VERBAL SUMARIO – REST. INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2019-00525-00
DEMANDANTE: PATRICIA MARTÍNEZ AZCARATE
DEMANDADO: GLORIA ELENA BEDOYA OSPINA

Se procede a resolver la excepción previa propuesta por la parte demandada, quien invocando las causales correspondientes a los numerales 7 y 8 del artículo 100 del C. G. del P., a saber:

“7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

8. Pleito Pendiente entre las mismas partes y el mismo asunto”

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Fundamenta la primera causal invocada, *“Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”*, en el hecho de que la aquí demandada, no ostenta la calidad de arrendataria, teniendo en cuenta que el documento suscrito entre las partes fue una promesa de contrato de compraventa y no uno de arrendamiento, como lo quiere hacer ver la parte demandante.

Infiere que la demanda interpuesta no corresponde al tipo de proceso que se debe tramitar, toda vez que, al no tratarse de un contrato de arrendamiento, sino una promesa de compraventa que debió iniciarse mediante proceso de Resolución de promesa de compraventa y no un proceso de Restitución de Inmueble arrendado.

Respecto a la segunda causal invocada, *Pleito pendiente entre las partes*, informa que la aquí demandada, GLORIA ELENA BEDOYA OSPINA, presentó demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa, proceso conocido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Cali, siendo las mismas partes de este proceso, demandada la señora PATRICIA MARTINEZ, y demandante GLORIA ELENA BEDOYA OSPINA.

De igual manera infiere que el objeto del pleito es la propiedad ubicada en la Calle 34 No. 94 – 39 Casa No. 14 misma propiedad objeto del presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

De la excepción propuesta por la parte demandada se le corrió traslado al demandante, quien recorrió el mismo, aclarando en primer lugar que el pleito pendiente entre las partes, no versa sobre el mismo asunto, toda vez que en el

presente proceso la litis se traba sobre la existencia de un contrato de arrendamiento y no sobre la resolución del contrato de compraventa, siendo entonces pretensiones diferentes.

En el mismo sentido se pronuncia sobre la segunda causal propuesta denominada "*habérsele dado a la demanda trámite de un proceso diferente al que corresponde*" de la cual infiere que el trámite del proceso que conoce este juzgador, es un proceso que de conformidad con dispuesto en el Art. 384 del CGP, se debe tramitar por el procedimiento verbal contemplado en el título I del Libro Tercero del Código General del Proceso, concluyendo que la discusión que se presenta al interior del proceso es la existencia o no del contrato de arrendamiento.

En este orden de ideas, y en aras de resolver cada una de las causales alegadas por la memorialista, es imperioso traer a colación lo dispuesto en el artículo 100 del Código General del Proceso, el cual establece las causales taxativas de excepciones previas que el demandado dentro del término del traslado puede proponer, entre ellas se encuentran las alegadas por la apoderada demandada, contenidas en los numerales 7 y 8 del mencionado artículo.

Entonces bien, respecto a la causal contenida en el numeral 7° del Art. 100 del CGP, "*Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde*" causal que no busca otra cosa que sanear el trámite impartido a la demanda, cuando la misma se ha adelantado siguiendo los ritos legales de un proceso diferente.

Ahora bien, los reparos expuestos por la demandada con base en esta causal, se centran en que teniendo en cuenta que el contrato suscrito entre las partes, demandante y demandada, fue un contrato de promesa de compraventa y no uno de arrendamiento como se pretende hacer valer en la demanda, no era dable iniciar y continuar con proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, sino con un verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa.

En ese orden de ideas, es claro que, aunque el procedimiento de uno y otro proceso, se rigen por la ritualidad de dos normas diferentes, uno siendo un proceso verbal sumario, por fundarse en el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, que se encuentra en los Art. 384 y 390 del C.G.P. y el otro un proceso verbal que se encuentra consagrado en los Arts. 368 y ss del CGP; no se puede establecer que hubo error en la escogencia del trámite a seguir, en tanto, el proceso que aquí nos ocupa, tuvo su origen en la cláusula Séptima del contrato de promesa de compraventa allegado con la demanda, en donde aparentemente se configuró un contrato de arrendamiento entre las partes, aclarando de antemano, que la existencia de dicho contrato se analizará y se determinará en la providencia que decida de fondo este litigio.

Luego entonces, esta causal invocada está llamada al fracaso, por no configurarse ni establecerse error en el trámite a seguir en el proceso; teniendo en cuenta que el trámite impartido al mismo, fue el puesto en conocimiento de este juzgador desde la presentación de la demanda, que no fue otro que la resolución del contrato de arrendamiento y consecuente restitución del bien

inmueble arrendado por el aparente incumplimiento de la parte demandada, el cual como se dijo en precedencia será analizado en su momento oportuno.

Siguiendo el lineamiento planteado, se pasará a analizar la siguiente causal traída a colación que es la contenida en el numeral 8 del Art. 100 del CGP, "*Pleito pendiente entre las mismas partes y el mismo asunto*" causal que tiene como propósito evitar el múltiple juzgamiento de un mismo asunto, y que es procedente ante la existencia de un proceso que verse sobre una idéntica pretensión y se trate de las mismas partes en disputa.

Ahora bien, es cierto que se allega al plenario prueba de la existencia de un proceso Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa, que tiene como partes las mismas de este proceso, demandante GLORIA ELENA BEDOYA OSPINA y demandada PATRICIA MARTINEZ AZCARATE, y que tiene la disputa sobre un bien inmueble en común; no obstante, la pretensión de uno y otro proceso difieren, teniendo de presente que en el proceso Verbal Sumario de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, pretende como el mismo proceso lo dice, la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento bajo la premisa del incumplimiento del contrato.

Por su parte la pretensión del Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, pretende además de la declaratorio de resolución del contrato de promesa de compraventa el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento.

Baste lo dicho para decir que las dos causales invocadas están llamadas al fracaso, razón por la cual se declarará su improcedencia en la parte resolutive y se continuará con el trámite pertinente

RESUELVE

1.- DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES PREVIAS contenidas en los numerales 7 y 8 del Art. 100 del C.G.P., propuestas por la parte demandada a través de su apoderado judicial, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

Amc .