

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

Proceso: **Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado**
Demandado: **Augusto Martínez Sánchez**
Demandantes: **Inversiones Mundo Nuevo S.A.**
Radicación: **No. 2021-00007-00**

LUIS FERNANDO ROMERO MEDRANO, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.286.890 expedida en esa misma ciudad y tarjeta profesional número 166.051 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del demandado, señor **AUGUSTO MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.921.530 de Cartagena, según poder anexo, me permito formular mediante escrito separado y dentro del término del traslado correspondiente, la excepción previa de **INEPTITUD DE LA DEMANDA**, contra la postulación de la referencia, de conformidad con el artículo 100 del C. G. del P., bajo los siguientes términos:

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

A. Faltó identificar, determinar e individualizar inequívoca y adecuadamente el inmueble a restituir: dentro del contrato de arrendamiento aludido, ubicado en la calle 20 No. 18-05 (sic) se presentan unas inconsistencias grandes e insalvables, en cuanto a la identificación del inmueble a restituir, puesto se describen de manera incompleta e imprecisa, que hacen imposible su individualización, así

Los linderos del contrato de arrendamiento son:

“Frente, calle en medio parque Santander; Izquierda, calle 20 No. 17- 75; Derecha, con nomenclatura 18-07. Carece de colindante por el fondo, lo que impide que se pueda establecer con exactitud la extensión y el alcance físico del local dado en arriendo.

Ahora y en lo concerniente a la nomenclatura, tanto en el contrato de arrendamiento como en la demanda y su reforma, se puede apreciar que se indican varias numeraciones distintivas: calle 20 # 18-05; calle 20 # 17-77 A; calle 20 A # 17-77 B, calle 20 local # 105 y calle 20 # 17-69 (estos dos últimos del conjunto inmobiliario Vertamar); lo que genera confusión e indeterminación. Sumado a lo anterior, podemos asegurar que las dos primeras direcciones jamás han existido en la estructura urbanística del municipio, como puede observarse en las pruebas que aquí arrimo y en las que se solicitan oficiar; con la connotación especial que, sobre ese punto geográfico específico, no se interceptan la carrera 18 con la calle 20, lo que descalifica por sustracción de materia a la dirección calle 20 # 18-07, que reza en el condigno contrato.

Reseño dos jurisprudencias relativas al tema que nos ocupa:

JURISPRUDENCIA. - “...Y de tales requisitos, contenidos en los artículos 75 a 77 y 82 del Código de Procedimiento Civil, el que importa para el caso en estudio es el contemplado en el precepto 76 vigente para la época en que el proceso dio inicio, en cuanto disponía que “las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que los identifiquen (...)

Pues bien, la doctrina de la Corte ha sido enfática en sostener que tales exigencias “no fueron hechas con un criterio simplemente formal, porque ello significaría una absurda regresión a los primitivos tiempos romanos del derecho enclaustrado en las fórmulas sacramentales.-----

Como la demanda civil es el acto de quien, necesitado de protección jurídica solicita una sentencia favorable a él, tales exigencias sólo tienen el sentido material que les comunica la finalidad misma de la demanda” (Cas. 30 de marzo de 1936, G.J. 1911, pág. 451). En esa perspectiva, conforme pues con la finalidad de la demanda, claro, en función del artículo 76 citado, es de subrayar que

su teleología es la de que “el litigio circule sobre bases ciertas y seguras, y que, por ende, las cosas por las que se enfrentan en litigio las personas, queden precisadas hasta donde sea posible, camino único por donde todos, el juez y las partes, saben porqué y para qué se ha entablado la controversia, y que por ahí mismo queden a salvo las garantías procesales, particularmente la de contradicción” (Cas. Civ. sent. de 1° de abril de 2003, exp. 7514)

JURISPRUDENCIA. - DEMANDA EN FORMA- determinación de los linderos de un inmueble - decisión judicial. -

“Si en la demanda se reseñan unos linderos del inmueble, con miras a especificarlo, se reúne la condición del artículo 76 del Código de Procedimiento Civil; pero, si esta identificación no coincide con la del inmueble inspeccionado, no puede el sentenciador ajustar a su antojo en la parte resolutive de la sentencia la extensión del lote, para hacerla concordar con las medidas anotadas en la demanda.

“No se diga, como equivocadamente lo afirma el ad-quem, que deficiencias de esa estirpe atañen con la aptitud formal de la demanda, porque ésta, desde tal perspectiva, reúne las exigencias previstas en la ley procesal (artículo 76 del C. de P.C.), en cuanto que en ella se reseñaron unos linderos del inmueble con miras a especificarlo, descripción con la cual se cumplió el requerimiento normativo de esa índole (estrictamente formal). No, lo que en verdad acontece es que los demandantes no lograron demostrar que el predio que dicen poseer, es el mismo al que se refiere la demanda o, lo que es lo mismo, no pudieron determinar el inmueble que poseen, siendo esta una de las condiciones legales de la posesión; por supuesto que retomando la definición del artículo 762 del Código civil...”

“...No le era dable al sentenciador ajustar a su antojo en la parte resolutive de la sentencia la extensión del lote, para hacerla concordar con las medidas anotadas en la demanda, so pretexto de conceder la usucapión únicamente hasta lo pedido, pues en tal caso habría que preguntarse a cuál extremo de cada lindero debía aplicársele la reducción de la extensión...”

De lo anterior, se colige que el inmueble que se pretende restituir debió ser identificado e individualizado, de tal manera que no pueda confundirse con otro distinto; presupuestos que no se cumplen en el proceso que nos ocupa, pues como ya se ha hecho mención persistentemente, el inmueble objeto de este proceso no se encuentra determinado, ya que no posee nomenclatura ni linderos coherentes, es decir, que son incompatibles con la situación fáctica real.

La falta de identificación o individualización o determinación del inmueble objeto de la acción, hace imposible que se pueda dictar una sentencia de fondo dentro de este proceso, en el evento remoto que prosperara la acción, es decir, en caso de llegar al ostracismo; puesto que, además, de ser una exigencia legal de imperativa observancia, es irrealizable e impracticable la materialización de la referida diligencia, por sustracción de materia.

B. Faltó señalar 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.

Artículo 82. Requisitos de la demanda (del C. G del P,)

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

(...)

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.

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se desconozca el domicilio del demandado o el de su representante legal, o el lugar donde estos recibirán notificaciones, se deberá expresar esa circunstancia”.

Por lo tanto y dadas esas circunstancias, debe accederse a la prosperidad de las excepciones previas invocadas, las cuales son por **LA INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES**, de conformidad con el artículo 100 - numeral 5 del C. G. del P.

PRUEBAS

Documentales:

La demanda y sus anexos, presentada por la parte actora.

Los documentos aportados con el escrito de la contestación de la demanda.

Que se oficie al **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI** de esta Seccional, para que remita certificado de medidas y linderos del inmueble en cuestión y expida carta catastral de la manzana donde se halla ubicado el mismo, para corroborar lo anterior.

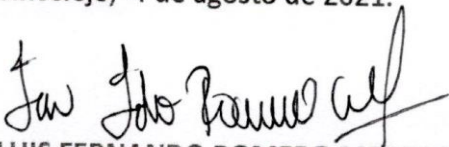
Que se oficie a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este círculo, solicitándole el folio inmobiliario correspondiente al local en proceso, al igual que sus anexos.

Las antes señaladas pruebas a oficiar, las depreco en razón a que carecemos de los datos precisos para obtenerlas, producto de todas las confusiones existentes en materia de identificación y de ubicación, tal como ya se indicó; **o, en su defecto, le ruego se sirva ordenar a la parte demandante su suministro.**

¡PROVEER DE CONFORMIDAD, SERÁ JUSTICIA!

Del Señor Juez, atentamente,

Sincelejo, 4 de agosto de 2021.



LUIS FERNANDO ROMERO MEDRANO
C. de C.No.72.286.890 de Barranquilla
T. P. No. 166.051 del C. S. de la J.
Email: asespecializado@hotmail.com