

RAD. No. 2021-000007-00.

**RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL COMERCIAL.
CUADERNO DE EXCEPCIÓN PREVIA.**

SECRETARIA: Señor Juez; paso a su Despacho el presente proceso, informándole que el Procurador Judicial de la parte pasiva incoó en cuaderno aparte, escrito contentivo de excepción previa.

Sírvase proveer.

Sincelejo, 24 de Septiembre de 2021.

**DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.
SECRETARIA.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO, Veinticuatro
(24) de Septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021).**

Procede este Despacho Judicial a resolver la excepción de previo pronunciamiento denominada por la parte demandada **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, "*ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*", advirtiéndole que como es de conocimiento estos medios están encaminados a enderezar las hipotéticas falencias del procedimiento, con el propósito que este curse en debida forma al margen del examen independiente a la contestación de la demanda.

De manera liminar, se colige que el libelista sustenta la excepción previa referenciada, argumentando que la parte demandante en este asunto pretirió identificar, determinar e individualizar inequívoca y adecuadamente el bien inmueble objeto de restitución, enunciando que dentro del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre las partes contendientes, se dejó sentado que el predio se encuentra ubicado en la Calle 20 No. 18-05 "*sic*", presentándose así unas inconsistencias insalvables en cuanto a la identificación del inmueble, ya que los linderos se describen de forma imprecisa e incompleta haciendo imposible individualizarlo. Acto seguido, el litigante cita los linderos descritos en el mencionado acuerdo de voluntades así: "*Frente, calle en medio parque Santander; izquierda, calle 20 No. 17-75; Derecha, con nomenclatura 18-07*", arguyendo que carece del colindante por el fondo, lo que impediría establecer exactamente la extensión física del local.

A renglón seguido, esboza el excepcionante que en lo concerniente a la nomenclatura del bien inmueble reseñada tanto en el contrato como en la demanda y su reforma, se indican numeraciones distintas: Calle 20 #18-05; Calle 20 #17-77A; Calle 20 A #17-77B; Calle 20 Local #105 y Calle 20 #17-69, siendo estos dos últimos del Conjunto Inmobiliario Vertamar, lo que según él engendra confusión e indeterminación, aunado a ello, asegura el mandatario judicial que, según su dicho las dos primeras direcciones nunca han existido en la estructura urbanística de este Municipio; que sobre ese punto geográfico específico no se interceptan la Carrera 18 con la Calle 20, descalificando por sustracción de materia a la dirección Calle 20 # 18-07, que reza en el mencionado contrato de arrendamiento.

Seguidamente, transcribe apartes de la Sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia³, sobre la exigencia de individualizar a un bien inmueble dentro de una demanda, y reitera que el predio a restituir debió ser identificado de tal manera que no se confunda con otro, lo que no se cumple en el este caso, por no poseer nomenclatura ni linderos coherentes, siendo imposible dictar una sentencia de fondo dentro de esta Litis y que se materialice la diligencia de lanzamiento, por sustracción de materia.

Por otro lado, el arguye que la ausencia de los requisitos formales de la demanda se da también por la falta de señalamiento del lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el Apoderado Judicial del demandante recibirán notificaciones personales, sustentado en el ordinal 10° y el Parágrafo primero del Artículo 82 del C.G.P.

Luego de surtido el traslado en lista en Secretaría de la excepción previa deprecada por la parte demandada, según el artículo 110 del ibídem, la demandante Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, a través de Procurador Judicial se pronunció al respecto, solicitando dejar sin efecto el traslado surtido de la excepción impetrada, en razón a que el demandado se encuentra en mora de pagar cánones de arrendamiento, una de las causales invocadas en la demanda de restitución del inmueble, por lo que no puede ser escuchado el demandado en el proceso, conforme lo consagra el inciso 2 del ordinal 4° del artículo 384 del CGP.

Ahora bien, las excepciones previas no tienen por objeto atacar las pretensiones de la demanda, sino que buscan enrostrar las irregularidades de tipo procesal advertidas por la parte pasiva del litigio, ante la omisión del juez al admitir el libelo introductorio, para asegurar así la ausencia de causales de nulidad que puedan a la postre viciar el proceso.

Así las cosas, la finalidad esencial de este tipo de excepciones no es atacar la pretensión o desconocer la existencia del derecho que se reclama, pues éstas son medidas de saneamiento que persiguen que el proceso se adelante sin vicios que puedan invalidarlo.

El artículo 100 del estatuto adjetivo civil señala taxativamente las causales de excepción previas, lo que excluye la interpretación extensiva, por tanto, no es permitido invocar hipótesis que no ostenten en la norma procesal el carácter de tal.

La excepción invocada es la de *ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales* o por indebida acumulación de pretensiones, consagrada en el ordinal 5°, artículo 100, del Código General del Proceso.

Ab initio, se debe recordar que con la excepción previa de inepta demanda, consagrada en la norma ut supra mencionada, quien la incoa busca advertir al Despacho que la demanda fue admitida sin reunir los requisitos formales establecidos en el artículo 82 ejusdem, o en su defecto porque presenta una indebida acumulación de pretensiones.

³ Casación Civil, Sentencia del 1° de Abril de 2003, exp.7514.

Al respecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil en **SENTENCIA del Dieciocho (18) de Marzo de 2002, EXP. 6649, M.P. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO**, acotó:

“(...) el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo”

Descendiendo al caso sub-lite, se advierte que los cimientos en que se edificó el medio exceptivo deprecado por la parte pasiva **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, consistieron en que el extremo demandante presuntamente pretirió identificar, determinar e individualizar inequívoca y adecuadamente el bien inmueble objeto de restitución, enunciando que dentro del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre las partes contendientes, se dejó sentado que el predio se encuentra ubicado en la Calle 20 No. 18-05 *“(sic)”*, presentándose según el quejoso unas inconsistencias infranqueables en cuanto a la identificación del inmueble, ya que los linderos se describen de forma imprecisa e incompleta haciendo imposible su individualización; que en lo referido a la nomenclatura del bien inmueble, vertidos tanto en el contrato como en el libelo demandatorio y su reforma, se indican diversas numeraciones: Calle 20 #18-05; Calle 20 #17-77A; Calle 20 A #17-77B; Calle 20 Local #105 y Calle 20 #17-69, siendo estos dos últimos del Conjunto Inmobiliario Vertamar, lo que le genera confusión e indeterminación, aunado a ello, enuncia que las dos primeras direcciones nunca han existido en la estructura urbanística de este Municipio; que sobre ese punto geográfico específico no se interceptan la Carrera 18 con la Calle 20, descalificando por sustracción de materia a la dirección Calle 20 # 18-07 (sic), que reza en el nombrado contrato de arrendamiento; alude que el demandante no señaló el lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el Apoderado Judicial de la parte activa recibirán notificaciones personales, citando el ordinal 10º y el Parágrafo primero del Artículo 82 del C.G.P., no obstante lo anterior, revisado acuciosamente el cartulario, se atisba que el libelo demandatorio vino aparejado de sendos títulos escriturarios tales como la Escritura Pública No. 916 de calendas quince (15) de Mayo de 2014, aclaratoria de la Escritura Pública No. 1398 del 20 de Noviembre de 2013, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario Vertamar, realizada por la Sociedad Inversiones Mundo Nuevo S.A. en Liquidación, describiendo los bienes de dominio privado y de dominio común que la conforman,- ambas corridas ante la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo-.

Parejamente, al otear detenidamente el ordinal 5º, Artículo 13, Capítulo III del acápite *“DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR EN EL CONJUNTO INMOBILIARIO VERTAMAR- PROPIEDAD HORIZONTAL”*, vertido en el título escriturario No. 1398 del 20 de noviembre de 2013, de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, en lo referido a las singularizaciones y alinderamiento de los bienes de dominio privado o particular que integran el Conjunto Inmobiliario Vertamar-Propiedad Horizontal-, con la nomenclatura correspondiente a cada establecimiento, se colige inobjetablemente

que el local No. 105, singularizado con matrícula inmobiliaria No. 340-115650, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y referencia catastral No. 01-02-0217-0021-902, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Sucre, que integra el Conjunto Inmobiliario Vertamar,- Propiedad Horizontal,- situado en la ciudad de Sincelejo, - objeto de restitución-, se ubicaba en la Calle 20B No. 17-77A, primer piso destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un Área construida aproximada de 330.75 m², Área privada construida aproximadamente de 321.33 m², y una altura libre aproximada de 3.62 metros lineales, cuya área y linderos se encuentran determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 125, 122, 121, 120, 126, 127, 117, 116, 128, 129, 113, 112, del 130 al 158 y 125, punto de partida del plano No. AR-2, sin embargo, se debe recalcar que el mencionado título escriturario fue aclarado en calendas posteriores por la Escritura Pública No. 916 del 15 de mayo de 2014, de la nombrada Notaría, específicamente en lo relativo a la descripción y nueva ubicación de los predios conformantes de la ut supra nombrada Propiedad Horizontal, así pues, según el ordinal quinto del numeral séptimo del instrumento público aclaratorio, el local No. 105 matrícula 340-115650 objeto de lanzamiento, que antes se ubicaba en la Calle 20B No. 17-77A, hoy se sitúa en la Calle 20 No. 17-69, de la nomenclatura urbana de esta municipalidad, quedando con la misma destinación, áreas, medidas y linderos vertidas en la Escritura Pública No. 1398 de 20 de noviembre de 2013.

A renglón seguido, diáfano se atisba que la dirección actualizada del local comercial nombrado 105, es la situada en la Calle 20 No. 17-69, según Escritura Pública No. 916 de 2014, aclaratoria de la Escritura Pública No. 1398 de 2013, describiéndose así la individualización correcta del bien objeto de restitución, pues, en el sub examine y con base en el acervo probatorio adjuntado con la demanda, se otea la especificación que detenta aquel por su ubicación, linderos, medidas, nomenclatura y demás circunstancias que ayudan con su determinación y singularización, ahora, se advierte que dentro del contrato de arrendamiento de local comercial fechado 1º de Septiembre de 2000, suscrito entre las partes contendientes, se indica que el predio dado en arrendamiento se encuentra ubicado en la Calle 20 No. 18-05, con los siguientes linderos: *"Frente: Calle 20 en medio Parque Santander, Izquierda: Calle 20 No. 17-75, Derecha: con nomenclatura #18-07"*, con sencillez y sentido común resulta palmario inferir que para esa data no se había constituido la Propiedad Horizontal Conjunto Inmobiliario Vertamar integrado por diversos inmuebles distinguidos con sus propias nomenclaturas, destinados a fines distintos,-inclusive el Local 105-, que explotaba el demandado con un negocio de juegos como Bingo, cabe precisar que indistintamente a que se haya actualizado la nomenclatura del inmueble objeto de restitución, este se logra determinar por su ubicación y alinderamiento, recalándose que no basta con enunciar o afirmar la carencia de singularización aducida por la parte pasiva, sin la aportación del acervo probatorio conveniente encaminado a su demostración.

Además, se desvirtúa lo enunciado por el excepcionante en lo referente a la falta de señalamiento por el demandante del lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el Apoderado Judicial de la actora recibirán notificaciones personales, según lo estatuido en el ordinal 10º y el

Parágrafo primero del Artículo 82 del C.G.P.; esta Unidad Judicial otea palmariamente que el Procurador Judicial de la parte activa en este asunto Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, incorporó en la demanda las siguientes direcciones físicas y electrónicas, así como los respectivos números telefónicos en donde el litigante recibiría notificaciones: "Carrera 17 #21-15. Edificio Gómez Santos (Centro) Móvil y WhatsApp3135087315.agenciajudicial@hotmail.com agenciajudicial@gmail.com", resultando claro que no se constituye la falta del requisito argüido, corolario de lo anterior, no salen avante las aseveraciones esgrimidas por el quejoso, relativas a la falta de identificación, determinación e individualización del bien inmueble a restituir, peor aún, por omisión en señalar las direcciones físicas y electrónicas a que esté obligado a plasmar el demandante.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO: DENIÉGUESE la excepción previa de "*ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*", incoada por el Mandatario Judicial de la parte demandada **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, por las extractadas consideraciones plasmadas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ**

ESTADO No. 136 FECHA: 27-09-21 SECRETARÍA

Firmado Por:

**Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre**

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:

d5231e5767455dfb730c3af14b5682a28c7258b6f597946229ba99166f5b1a4c

Documento generado en 24/09/2021 02:50:56 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>