



San Andrés, Isla, Cuatro (04) de Noviembre de Dos Mil Veintidós (2022)

<b>Referencia</b>	PROCESO DE RESTIUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
<b>Radicado</b>	88001-4089-003-2021-00030-00
<b>Demandante</b>	WILLIAM BENJAMIN OTERO TEJADA
<b>Demandada</b>	YORLENYS FLOREZ MARTINEZ
<b>Auto Interlocutorio No.</b>	00588-2022

## 1. OBJETO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición incoado por el apoderado de la parte demandada Doctor STELMAN PUELLO HERNANDEZ contra el auto No.0056 de fecha 23 de Febrero de 2021, mediante el cual, se admitió la demanda.

### I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Cita el apoderado demandante las causales previstas en el Artículo 100 del C. G. del Proceso como excepciones previas son catalogadas como impedimentos procesales, los cuales tienen como norte "...sanear o suspender el procedimiento para que el litigio se enderece hacia una sentencia de fondo que finalice la contienda judicial..." o lo que es lo mismo, "...su objetivo fundamental estriba en sanear el inicio del proceso, ya que, por referirse a fallas en el procedimiento, por regla general son impedimentos procesales...".

Dicho lo anterior pasa al análisis de las excepciones previas, previstas en los numerales 5° y 6° del Artículo 100 del C. G. del P.

#### **Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales – falta de presupuesto procesal – demanda en forma:**

Frente a la causal invocada, es importante indicar de entrada que la misma se circunscribe a que el libelo genitor debe forzosamente reunir los requisitos establecidos en los Artículos 82 y 83 del C. G. del P., por lo que se pasará a revisar las normas en comentario.

Señala: el Artículo 82 numeral 11 "salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos (...) 11. Los demás que exija la ley..."

El Artículo 90 numeral 2° enseña que: "el juez declarará inadmisibles las demandas sólo en los siguientes casos: "... 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley..."

Comprende entre otras razones, en el evento en que no se allegue una prueba que forzosamente debe presentarse con la demanda.

Sigue diciendo, que analizados el sub-lite bajo el lente de las normas arriba reseñadas, se tiene que como sustento basilar de la demanda de restitución e erige en que dentro de la sucesión intestada del finado William Holsen Forbes Smith, la cual se tramita ante el Juzgado 2° Promiscuo de Familia de esta Isla, el demandante fue nombrado como secuestrado para practicarse la diligencia que se ordenó mediante auto de fecha 06 de Agosto de 2020, es decir, el secuestro del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.450-21635, en el cual reside mi mandante en la actualidad en calidad de arrendataria con ocasión al contrato suscrito con la señora Dezrene Judith Clarke (arrendadora)

Nótese, que de la revisión pormenorizada del acta de la diligencia de secuestro No.000220 únicamente da cuenta de la distribución del inmueble y de las personas que lo ocupan en ese momento en calidad de arrendatarias, sin que del mismo se indique que los inquilinos tengan la obligación de entregarle el canon al secuestrado por cuenta del proceso de sucesión arriba enlistado, así mismo, de la espuria declaración de parte extrajudicial se puede evidenciar que



la misma se sustenta así: "...el inmueble fue dado en arrendamiento por unas presuntas herederas de la mentada sucesión...", es decir, no aportan con la demanda la prueba que dé cuenta del contrato de arrendamiento mencionado.

Es importante mencionar que la prueba echada de menos es un documento sine qua non para que el juzgado pueda asentir la tramitación del proceso que concita la atención del Despacho.

**Excepción de No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúa el demandante o se cite al demandado, artículo 100 numeral 6 del CGP**

En lo tocante a las facultades del secuestro frente a los bienes raíces, el artículo 2279 del C.C. establece que se ciñe "...relativamente a su administración, las facultades y deberes de mandatario...", por su parte, el artículo 2158 de la citada obra preceptúa: "...el mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fabricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado..."

Dice que dicho lo anterior, es dable precisar que en el plenario no se acredita cabalmente la calidad en la que actúa el demandante, como quiera que, si bien se practicó la diligencia de secuestro dentro de la mortuoria arriba enlistada, no es menos cierto, que dicha actuación no está consumada, como quiera que desde el 5 de octubre de 2020 se promovió el incidente de oposición a la diligencia que viene comentada bajo el auspicio de los artículos 309, 596 numeral 2 y numeral 8 del artículo 597 todos del CGP, sin que a la fecha de presentación este memorial se haya resuelto el mismo.

Prosigue diciendo, de lo anterior, se concluye que la calidad que se arroga en este momento el demandante carece de asidero jurídico hasta tanto no se resuelva dicho trámite incidental, es decir, no se materializará su encargo hasta que el juzgado de familia así lo declare, por ello, en el plenario estamos carente de uno de los presupuestos procesales, importante además, para que el juzgado pueda continuar con la tramitación del sub-lite, máxime si se tiene en cuenta que, la posible decisión podrá ser el levantamiento del secuestro, dejando sin efectos el nombramiento hecho al actor, y consecuentemente, el argumento invocado en la demanda (calidad de secuestro), pudiendo llevar a la administración de justicia a emitir decisiones frente a una situación incierta, al no estar dirimido el rol de auxiliar de la justicia del extremo activo.

En consecuencia, solicita se disponga realizar el control procesal al que haya lugar.

## II. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo juez que dictó la resolución impugnada la reconsidere y enmiende el error en que ha incurrido, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva resolución ajustada a derecho.

Para el logro de tal propósito el recurrente tiene la carga de rebatir el soporte argumentativo de la providencia mediante la presentación de razonamientos claros y precisos que conduzcan a revocarla, modificarla o aclararla.

Así las cosas, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición impetrado por el apoderado judicial de la parte demandante; al respecto debe el Despacho hacer las siguientes elucubraciones:

El artículo 100 del estatuto procedimental actual, señala que: "*Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda: (...) 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones. (...)*"



La ley 1564 de 2012, en su artículo 82 establece como requisitos generales de la demanda, los siguientes:

**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. 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.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** *Las demandas que se presenten en mensaje de datos no requerirán de la firma digital definida por la Ley 527 de 1999. En estos casos, bastará que el suscriptor se identifique con su nombre y documento de identificación en el mensaje de datos.*

*Asimismo, los artículos 83-84 y 384 ibídem establecen los requisitos adicionales y anexos de la demanda:*

**ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES.** *Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*

*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.*



**ARTÍCULO 84. ANEXOS DE LA DEMANDA.** *A la demanda debe acompañarse:*

1. *El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.*
2. *La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.*
3. *Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.*
4. *La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar.* 5. *Los demás que la ley exija.*

**ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

1. *Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

### **III. CASO CONCRETO**

Como se dijo en líneas precedentes, el recurso está dirigido a evidenciar las irregularidades en el procedimiento, a fin de evitar que el proceso se soporte sobre bases firmes.

En ese sentido, en los procesos de restitución de inmueble adelantados bajo las directrices del artículo 384, 391 y ss. del C.G.P., prevé este recurso contra el auto admisorio de la demanda<sup>1</sup>, como ocurrió en el presente caso, siendo deber de este funcionario aceptar y tramitar la censura, porque a pesar de que el demandado no allegó prueba de pago de los

cánones de arrendamiento y/o consignación de los mismos a órdenes del proceso como lo exige el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., para el caso de marras no puede darse aplicación a dicha exigencia puesto que el demandado está refutando la existencia del contrato de arrendamiento en cabeza del secuestre de una parte del inmueble arrendado, nombrado dentro de un proceso de sucesión, dentro del cual se hizo oposición a la diligencia, sin que la misma haya sido resuelta, por lo que sería procedente de manera excepcional la inaplicación del artículo 384 del CGP, hecha esta salvedad procede el despacho a analizar los argumentos de las partes.

#### **Acerca del acta de diligencia de secuestre No. 000220**

Encuentra el despacho ante esta circunstancia que en el acta de la diligencia de secuestre No. 000220 de fecha 17 de septiembre de 2020, únicamente el secuestre da cuenta de cómo está distribuido el inmueble y a quienes se les tenía arrendado.

<sup>1</sup> Inciso final artículo 391 del C.G.P. Los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. De prosperar alguna que no implique la terminación del proceso, el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso pueda continuar; o, si fuere el caso, concederá al demandante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos so pena de que se revoque el auto admisorio. 2 “...escuchar al demandado sin que consigne los dineros que se le reclaman o acredite haberlos sufragado; es así como ha circunscrito esos eventos de excepción a los casos en los que se proponga la defensa previa de falta de competencia o de la contestación se desprendan dudas graves acerca de la existencia del contrato o de las cláusulas negociales que se pretenden hacer valer; criterio expuesto en las sentencias de 5 de marzo, 28 de abril y 28 de agosto de 2008, expedientes 2007-00356-01, 2008-00609-00 y 2008-01356-00, y recientemente en pronunciamientos de 2 de mayo y 15 de septiembre de 2011, exp. 00324-01 y 00837-01, respectivamente(...)En tal sentido, han de aportarse al pleito elementos de convicción suficientes para generar un cuestionamiento serio sobre lo pretendido por el actor, sin que las simples manifestaciones del deudor resulten suficientes, pues, la ‘duda grave’ surge a partir argumentos lógicos debidamente soportados en las evidencias obrantes en el expediente y no en afirmaciones vagas y sin sustento, tal como lo plasmó esta S. en los fallos de 11 de agosto de 2010 y 29 de marzo de 2012, expedientes 00252-01 y 00062-01, respectivamente.” (Sentencia de 14 de mayo de 2012, exp. 2012-0099-01, reiterada el 14 de agosto del mismo año, 00210- 01). “Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sent. 63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez”



Ahora bien, el Art. 52 del C.G.P., dispone: “*El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo. (...)*”.

El Art. 5279 del Código Civil provee: “*El secuestro de un inmueble tiene relativamente a su administración, las facultades y deberes de mandatario, y deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario.*”

#### **Administración de los bienes secuestrados.**

El artículo 2274 señala que al secuestro de bienes se le aplican las mismas reglas aplicables al contrato de depósito, pues el secuestro se trata esencialmente de un depósito.

El artículo 2273 al definir el secuestro señala que es el depósito de una cosa, de modo que el secuestre debe acatar las reglas del depósito en la administración y cuidado del bien que recibe.

#### **Tenencia en el secuestro de bienes.**

Lo primero que se debe señalar es que el secuestre recibe el bien secuestrado en calidad de mera tenencia, nunca en calidad de posesión, ni de usufructo, ni otra figura distinta a la tenencia.

Así lo señala expresamente el artículo 775 del código civil, de modo que el secuestre no puede actuar como amo y dueño del mueble o inmueble que recibe en depósito.

El secuestre tiene en depósito el bien secuestrado a nombre del propietario o de quien llegue hacerlo de acuerdo a la decisión judicial.

#### **Obligaciones del secuestre.**

Al secuestro se le aplican las reglas del depósito, por tanto, el secuestre tiene las mismas obligaciones del depositario frente al depositante y la cosa depositada, lo que implica la obligación de conservar el bien, y lo más importante, no puede utilizarlo para su beneficio personal<sup>2</sup>.

Así las cosas, se puede inferir de manera lógica que si bien el secuestre no ostenta la calidad de arrendador, respecto del contrato suscrito con la demandada YORLENYS FLOREZ, MARTINEZ habida cuenta que tal calidad la tiene la señora DEZRENE JUDITH CLARKE; tal circunstancia no desvirtúa la calidad en que actúa, ya que obra dentro del expediente electrónico que el demandante WILLIAM BENJAMIN OTERO TEJADA actúa en calidad de secuestre del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 450-21635,

nombramiento hecho mediante auto datado 06 de agosto de 2020, por parte del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de esta ínsula, y posesionado por el inspector de policía en la diligencia de secuestro llevada a cabo el 17 de septiembre de 2020, teniendo éste por disposición legal -tal como se acotó en precedencia- el poder de efectuar los actos de administración del bien inmueble secuestrado, y al no poder terminar arbitraria y unilateralmente el contrato de arrendamiento, su deber es presentar demanda de restitución de inmueble para que se verifique por parte del juez el incumplimiento o no del contrato, por estas razones, considera el despacho que se cumple la causal prevista en el numeral 6º del Art. 100 del CGP, argumentada por el recurrente, razón por la cual no prosperará la misma y así se declarará.

Ahora bien, respecto el numeral 5º ibidem, esto es, la causal de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, a juicio del despacho, en gran parte los argumentos allí expuestos son de fondo, con el fin de enervar las pretensiones de la demanda, supuestos que han de debatirse dentro de la oportunidad legalmente establecido para ello, sin embargo, aduce el recurrente que echa de menos el contrato de arrendamiento para efectos de tramitar el presente asunto. Para ello considera menester la suscrita recordar el anexo exigido para esta clase de procesos, el cual está previsto en el numeral 1º del artículo 384 del CGP, que reza:

<sup>2</sup> <https://www.gerencie.com/secuestro-de-bienes.html>



“(…) a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”

Dentro del expediente digital<sup>3</sup>, se observa la recepción de declaración con fines extraprocésales ante la Notaría Única del Circulo de San Andrés Isla, -como prueba documental exigida con la demanda-efectuada por la señora ELSA DAYANA PERTUZ JULIO, dentro de la cual rinde declaración bajo la gravedad de juramento, indicando que conoce a la demandada-Sra. Jorlenys Flórez Martínez- la cual ocupa un inmueble de propiedad de la sucesión de William Olsen Forbes Smith, el cual le fue dado en arrendamiento por las presuntas herederas de tal sucesión, declara bajo juramento el valor del canon de arrendamiento y los meses adeudados; esto en gracia de discusión, habida cuenta que como se explicó en precedencia, la calidad de demandante se fundamenta precisamente en su particularidad de ser el secuestro del inmueble dado en arriendo, circunstancia que le impone el deber de administrar y cuidar el bien que recibe, acatando las reglas del depósito-al cual se asemeja legalmente-, indistintamente que exista oposición a la diligencia de secuestro que aún no se haya resuelto por el Juzgado Segundo de Familia, puesto que no suspende el trámite.

Por todo lo anteriormente expuesto, y al no encontrar probadas las excepciones previas invocadas por el recurrente, contempladas en los numerales 5º y 6º del Art. 100 del CGP, el Despacho no repondrá el auto de fecha 23 de febrero de 2021, a través del cual se admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, manteniendo tal decisión y se ordenará que por secretaría se continúe el trámite pertinente dentro del presente asunto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo de San Andrés Isla,

#### **RESUELVE:**

- 1. NO REPONER** el auto de fecha 23 de febrero de 2021, a través del cual se admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado, manteniendo tal decisión, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído, y en su lugar
- 2.** Ordenar que por secretaría se continúa el trámite correspondiente dentro del presente asunto.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE**  
**JUEZA**

Historió: CCGaviriaH

Firmado Por:  
Ingrid Sofia Olmos Munroe  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
San Andres - San Andres

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

<sup>3</sup> 04Anexos1

Código de verificación: **2812cdc669d6fad602d53a80e7b0d1865c1a4ddbcf17b8131ba4675995056792**

Documento generado en 04/11/2022 04:39:02 PM

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