

Interlocutorio No. 101

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ARANZAZU -CALDAS

Veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Demanda Restitución Inmueble Arrendado.
Demandado: Juan Martín Serna Gómez.
Demandante Sebastián Narvárez Arias.
Radicado 170504089-2022-000019-00
Asunto: Inadmisión demanda.

Se resuelve sobre la demanda de Restitución Inmueble Arrendado, promovida por el señor Sebastián Narvárez Arias, a través de apoderado judicial, en contra de Juan Martín Serna Gómez.

PRETENSIONES:

1. Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, suscrito por los señores JUAN MARTIN SERNA GOMEZ Y SEBASTIAN NARVAEZ ARIAS, cuyo objeto es los inmuebles rurales identificados con matrícula inmobiliaria número 118-0001284 y 118-001875, ubicados en el municipio de Aranzazu por mora en el pago de canon de los siguientes meses:

Año 2021

Julio	.....	10.084,24
Agosto	.....	10.080,24
Septiembre	.....	10.080,24
Octubre	.....	10.080,24
Noviembre	.....	626.107,00
Enero	.....	626.107,00
Febrero	.....	626.107,00

2. Se ordene a la parte demandada pagar las anteriores sumas de dinero.

3. Se ordene pagar los intereses por mora determinados por la Superintendencia Financiera, sobre cada una de las sumas en mora de pago, determinadas en el acápite primero del acápite de pretensiones.
4. Se ordene a la parte demandada consignar a órdenes del Despacho las sumas de dinero adeudadas y las que se lleguen a adeudar, para su entrega a la parte demandada.
5. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución del bien inmueble arrendado, lo mismo que se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante o al suscrito apoderado judicial de la parte actora.
6. De no efectuarse la entrega voluntaria por el demandado JUAN MARTIN SERNA GOMEZ dentro de la ejecutoria de la sentencia, se orden el lanzamiento del demandado, y de todas las personas, animales o cosas, que ocupen los inmuebles antes citados, mediante diligencia realizada por el despacho y/o a través de comisionado para que se realice la entrega del bien.
7. Que se condene en costas procesales al demandado.

A la demanda se anexó como prueba documental la enunciada en el acápite de pruebas.

Para resolver se **CONSIDERA:**

La acción de que trata este proceso se encuentra reglamentada en el libro 3o, Título I, Capítulo II, artículo 384 del C.G.P y demás normas concordantes del Código Civil; siendo este Despacho judicial el competente para conocer del trámite procesal, de una parte en razón al factor territorial, (Art. 28, Numeral 7 del C.G.P.) y de otra, por su cuantía (Art. 26 Numeral 6 ibidem.).

El Código General del Proceso en su Título único, capítulo Primero al referirse a la demanda y su contestación establece:

"ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

(...)

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.

(...)

8. Los fundamentos de derecho.

(...)

11. Los demás que exija la ley.

(...)” (Subrayados y negrillas fuera del texto original)

En lo que corresponde a los anexos de la demanda, el numeral 3° del artículo 84 del mismo código indica:

“Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.”

Ahora bien, el mismo Código General del Proceso establece:

“ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

(...)

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1.- Cuando no reúna los requisitos formales.
- 2.- Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.
- 3.- Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.

(...)

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza. (...).”

Finalmente, el Despacho quiere dejar claro que de acuerdo con el artículo 88 ibídem, es procedente acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.
2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.
3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

De acuerdo con lo preceptuado por el Código General del Proceso, siendo la demanda instrumento para el ejercicio de derecho de acción, ésta debe tener en cuanto a:

- **Sus pretensiones** precisión y claridad, de tal forma que no haya lugar a ninguna duda acerca de lo que quiere el demandante.

- **Sus hechos** una determinación y clasificación adecuada, por cuanto son precisamente ellos y no las pretensiones, los que deben acreditarse mediante los diversos medios probatorios establecidos por el Código, pues estos son el apoyo de las pretensiones.
- **Sus pruebas**, deben aportarse la totalidad de los documentos en poder del demandante, pues estas son relevantes para el sentido de la decisión.

Analizada con detenimiento la demanda, encuentra el despacho, en primer lugar, que la misma dista mucho de cumplir con el requisito de la precisión y claridad, tanto en el acápite de las pretensiones como en la redacción de los hechos que exige el artículo 82 del C.G.P.

El citado profesional en sus declaraciones demanda del Juzgado una serie de pronunciamientos tales como el pago de unas sumas de dinero adeudadas y las que se lleguen adeudar, el pago de sus intereses; de otra parte solicita la terminación del contrato de arrendamiento, la entrega del bien inmueble arrendado, y en caso de no hacerlo su lanzamiento; los hechos enunciados demuestran el arrendamiento de unos predios rurales por parte del demandante Narváz Arias a Serna Gómez, termino de duración, valor e incremento del mismo; mientras que en las pretensiones solicita no solo lo anterior, sino la condena al pago de unas sumas de dinero que se adeudan y las puedan adeudarse en forma posterior y sus intereses.

El proceso verbal de restitución de inmueble arrendado tiene como norma especial el contenido del artículo 384 del C. G. P., que consagra el trámite único para toda clase de procesos de tenencia; mientras que el proceso ejecutivo tiene como norma especial el artículo 422 y Ss. del C. G. del Proceso. Son dos procesos totalmente diferentes al igual que su trámite.

"Finalidad del proceso de restitución del inmueble arrendado. Existe un mal entendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del CGP; además, se persigue con esa situación la fijación y pago de perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta mediante acumulación de pretensiones, si a ello se aspira."¹

¹ Código General del Proceso Parte Especial Hernán Fabio López Blanco Dupre Editores Bogotá D. C. Colombia 2017 Págs. 198 y 199

Por las razones anteriores, se inadmitirá la presente demanda, concediéndole un término de cinco (5) días a la parte demandante para que subsane, so pena de rechazo, según lo contempla el mismo articulado.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARANZAZU CALDAS,

RESUELVE:

Primero: INADMITIR la presente demanda para iniciar y tramitar de proceso declarativo de mínima cuantía "RESTITUCION DE INMUEBLE DADO EN ARRIENDO" instaurada por el señor Sebastián Narváz Arias a través de apoderado judicial, contra del señor Juan Martín Serna Gómez, mayores de edad y vecinos de Manizales Caldas.

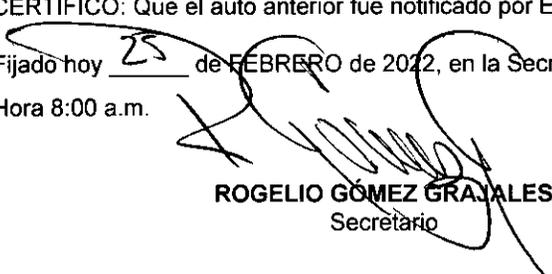
Segundo: CONCEDER un término de cinco (5) días a la parte demandante para que subsane los defectos descritos. Si no lo hiciere se rechazará la demanda conforme al inciso 2° del numeral 7° del artículo 90 del C.G.P.

Tercero: RECONOCER personería suficiente al Dr. William Jiménez Bautista, abogado en ejercicio y con T. P. No 157-785 del Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe a favor del demandante en los términos y para los fines del memorial poder conferido.

Notifíquese y Cúmplase


RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
Juez

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 18
Fijado hoy 25 de FEBRERO de 2022, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00 a.m.


ROGELIO GÓMEZ GRAJALES
Secretario

