



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 25-436-40-89-001-2023-00010-00
Demandante: Hugo Ernesto Figueroa Guerrero
Demandado: Martha Figueroa de Méndez
Proceso: Restitución Inmueble Rural Arrendado

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada MARTHA FIGUEROA DE MÉNDEZ contra el auto admisorio de la demanda de fecha 23 de marzo de 2023.

Dentro del término legal señaló la parte recurrente por intermedio de apoderado como reparos; (i) Que el contrato de arrendamiento terminó por conciliación judicial que celebró y aprobó el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta; (ii) la fecha de la presentación de la demanda de restitución de inmueble arrendado es posterior a la conciliación judicial celebrada ante el Juez Promiscuo Municipal de Manta e (iii) indebida representación del demandante.

Al respecto señala que el 17 de febrero de 2021 se llevó a cabo audiencia inicial dentro del proceso reivindicatorio 2019-00064 adelantado en este Despacho judicial, en la cual se celebró un acuerdo conciliatorio entre la parte demandada y demandante sobre el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto de restitución, hasta el 18 de noviembre de 2021 y como consecuencia de ello se terminó el contrato de arrendamiento con ocasión a la propuesta efectuada por el demandante.

Así mismo, refiere que la demanda fue presentada después de realizarse la audiencia de conciliación con fundamento en un contrato de arrendamiento inexistente por haberse terminado por común y mutuo acuerdo entre las partes hace más de un año, lo cual se consignó en la aludida acta, por lo que el proceso carece de objeto, pues no le sería posible al Juzgado declarar la terminación de un contrato, inexistente, por virtud de la conciliación judicial aprobada mediante providencia judicial que hizo tránsito a cosa juzgada con efecto inter partes.

Igualmente, indica como argumento que revisada la demanda y sus anexos, el poder aportado carece del requisito formal establecido en el inciso 1º del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022, en consecuencia, no se acreditó ni obra en el plenario la constancia de envío del poder judicial desde la dirección electrónica del demandante a la abogada que lo representa, por tanto, no es posible la presunción de autenticidad ni validez de ese mandato.

Por lo anterior, solicita se revoque el auto admisorio y en su lugar se rechace la demanda por virtud de conciliación judicial que hizo tránsito a cosa Juzgada; subsidiariamente solicita se inadmita la demanda para que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

Como soporte de lo manifestado anexó copia del acta de la audiencia inicial celebrada el 17 de febrero de 2021 ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta, copia del correo electrónico a través de la cual se le remitió al abogado la minuta del contrato de promesa de compraventa de cuotas de dominio del inmueble denominado “La Primavera” y copia de la minuta del contrato de compraventa.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 319 del C.G.P. en concordancia con el artículo 110 ibídem, por secretaría se corrió traslado del recurso presentado, aunado a ello la parte demandada remitió vía mensaje de datos el recurso con copia a la parte demandante, quien dentro de término describió el traslado y en síntesis refirió lo siguiente:

En primer lugar, señala que el recurso debe ser rechazado de plano, como quiera que la causal de terminación invocada en la demanda es la falta de pago de cánones de arrendamiento, por tanto, la parte demandada no puede ser oída en el proceso hasta tanto no haya realizado el pago correspondiente ello en virtud de lo establecido en el artículo 384 del C.G.P.

No obstante, precisa que en caso de resolver el recurso se debe tener en cuenta que el acta referida por el recurrente no se avizora acuerdo alguno sobre la terminación del contrato de arrendamiento y que el documento aportado para acreditar la existencia del contrato de promesa de compraventa carece de fuerza jurídica, por no contener las firmas de quienes presuntamente eran los promitentes vendedores y compradora.

Arguye que en efecto la presentación de la demanda se realizó de manera posterior a la audiencia de 17 de febrero de 2021, pero que el recurrente no demuestra la inexistencia del contrato de arrendamiento y que con la demanda se aportaron los documentos que acreditan la existencia del contrato, por lo que no es posible determinar en el presente caso cosa juzgada, toda vez que la misma solo surte efectos para el proceso reivindicatorio cuyo proceso es diferente al que se adelanta en el presente trámite.

Precisa que es al Despacho a quien le corresponde verificar si en efecto en la aludida audiencia celebrada en el proceso reivindicatorio 2019-00064 efectivamente existió un acuerdo conciliatorio con respecto a la terminación del contrato entre Eulogia Guerrero de Figueroa y Marta Figueroa de Méndez.

Finalmente, manifiesta que el argumento indicado por el recurrente con respecto a la indebida representación no se encaja en las causales que se han señalado para que se configure la misma, toda vez que el poder fue otorgado de manera personal y por escrito, cumpliendo con los requisitos señalados en el C.G.P. y que la disposición del artículo 5º

de la Ley 2213 de 2022 establece es otra forma para conferir los poderes especiales y no la única. Anexa como soporte de lo manifestado, copia de la certificación expedida por la Notaria Primera de Villavicencio de fecha 18 de noviembre de 2021.

Por todo lo anterior, solicita se mantenga incólume la providencia impugnada

CONSIDERACIONES

El trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado está consagrado en el artículo 384 del C.G.P., indicando entre otras; que:

*“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **éste no será oído en el proceso** sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones y los demás concepto adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando se presenta los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos períodos, a favor de aquél.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En este caso, la causal invocada ha sido la falta de pago en los cánones de arrendamiento, específicamente los debidos por la arrendataria desde el mes de agosto de 2020 hasta la fecha; en consecuencia la exigencia legal para ser oída la parte demandada en el trámite del presente proceso es demostrar que ha pagado dichos cánones; lo cual no ha ocurrido.

No obstante lo anterior, la Corte Constitucional en diversos pronunciamientos ha dejado en claro que las carga probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aporten elementos de convicción que generen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Así las cosas, lo primero que *estudiará el Despacho es sí hay lugar a escuchar a la parte demandada*, en ocasión a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, como requisito para ser oído en el proceso. (T-118/2012, T-107/2014, T-427/2014, T-340/2015)

Arguye la demandada por medio de apoderado que el contrato de arrendamiento terminó por conciliación judicial que celebró y aprobó el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta el día 27 de febrero de 2021 dentro del proceso reivindicatorio radicado con el número 2019-00064 incoado por HUGO ERNESTO FIGUEROA, EULOGIA GUERRERO, GLORIA STELLA FIGUEROA, FLOR ANGELA FIGUEROA, MARIA EUGENIA FIGUEROA Y ALBA CLEMENCIA FIGUEROA contra MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ y JAVIER FRANCISCO MENDEZ .

Para acreditar lo anterior, la parte demandada allegó acta de audiencia virtual llevada a cabo por este Juzgado el día 17 de febrero de 2021 en el proceso reivindicatorio 2019-00064 de HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO Y OTROS contra MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ y OTRO, de la que se lee que le fue impartida aprobación al acuerdo conciliatorio, *“el cual se adjunta”*, empero al mismo no se acompañó ningún documento, sin embargo; de la lectura del acta se tiene que el acuerdo consistía en que la parte demandada compraría el inmueble objeto de ese proceso, para lo cual ofreció \$80.000.000 para hacer un solo pago el 28 de diciembre de 2021, *“firmando la conciliación y firma de promesa el día hoy.”*, proponiendo la parte demandante que el pago total se realizaría el 18 de noviembre de 2021, *“...y que, hasta ese tiempo, se sigan realizando los pagos de arrendamiento, a lo que el apoderado de la parte demandada acepta realizar el pago en esa fecha y los pagos de los cánones de arrendamiento.”*

Es decir que se acordó terminar el proceso reivindicatorio, bajo un acuerdo que presuntamente consistía en que la demandada compraría el inmueble y pagaría los cánones de arrendamiento hasta dicha fecha.

De lo anterior, no se desprende con certeza la terminación del contrato de arrendamiento objeto de este proceso; véase que en la conciliación no se hace alusión de ello, y tampoco se hizo referencia a la identificación del inmueble, partes del contrato y entrega del inmueble o cumplimiento del acuerdo; empero de los documentos allegados y valorados en conjunto; se observa que presuntamente la aquí demandada compraría la cuotas partes del predio denominado LA PRIMAVERA; lo que permite concluir que existen serias dudas sobre la existencia o menor sobre la vigencia del contrato de arrendamiento; pues si bien las declaraciones extra juicio que se allegaron para demostrar el negocio jurídico, demuestran una fecha de entrada en vigencia del contrato de arrendamiento y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones, no obra prueba alguna que permita dilucidar que ese convenio se encuentre vigente; obsérvese que no se hizo alusión a qué sucedió con el contrato o con el inmueble, después del 18 de noviembre de 2021 fecha en la que presuntamente se cumpliría el acuerdo conciliatorio mencionado.

Así las cosas, en este caso, el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la parte demandante, genera una incertidumbre respecto de la vigencia del negocio jurídico después del acuerdo conciliatorio celebrado entre las partes, pues se hallan medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

En consecuencia, se dispondrá escuchar a la demandada; permitiéndole ejercer el derecho a la defensa, con el objeto de esclarecer los hechos controvertidos y en la formación del convencimiento que se requiere para decidir de fondo.

Ahora bien, procede el Juzgado a resolver el *recurso de reposición interpuesto* por la demandada contra el auto admisorio de la demanda.

Recuérdese que el trámite dado a este proceso es el verbal sumario, y el artículo 391 inciso final reza que los *“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.”*

Las excepciones previas se caracterizan en que su finalidad primordial es atacar el procedimiento, no la cuestión de fondo del litigio o del derecho controvertido; es decir que no se discuten las pretensiones de la demanda, pues se proponen con la finalidad de cuestionar la legalidad o procedencia de la demanda; además se caracterizan porque se circunscriben a las consagradas por el legislador, es decir que son taxativas y consagradas en el artículo 100 del C.G.P.

En este caso, alega la demandada MARTHA FIGUEROA por medio de apoderado que el (i) contrato de arrendamiento terminó por conciliación extrajudicial y (ii) que la fecha de presentación de la demanda de restitución de inmueble arrendado es posterior a la conciliación judicial celebrada en este Juzgado; estas alegaciones y su fundamento no corresponden a excepciones previas, ya que no están consagradas como tal, por lo que fácil resulta concluir que las mismas tiene vocación de excepciones de mérito o de fondo, por lo tanto no se procederá a su estudio.

Ahora bien, en lo que atañe a la (iii) indebida representación del demandante, se tiene que el recurrente alega que el poder allegado carece de los requisitos formales establecidos en el artículo 1º de la Ley 2213 de 2022, pues no se acreditó la constancia de envío del poder desde la dirección electrónica del demandante a la abogada que lo representa, por lo que pide se revoque el auto admisorio de fecha 23 de marzo de 2023.

El artículo 100 del C.G.P. prevé que salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término del traslado de la demanda: *“4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado”*

Esto es, la actuación deberá invalidarse en los casos en que interviene un incapaz, una persona jurídica, un patrimonio autónomo o cualquier otro sujeto que deba concurrir al proceso por intermedio de un representante legal o vocero, sin la presencia de este. Igual consecuencia se originará del hecho de permitir la participación de un abogado, en nombre de uno de los sujetos procesales, sin encargo para actuar.

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, refiriéndose a la materia, precisó:

“La indebida representación de las partes en el proceso se da, en primer lugar, cuando alguna de ellas o ambas, pese a no poder actuar por sí misma, como ocurre con los incapaces y las personas jurídicas, lo hace directamente o por intermedio de quien no es su vocero legal; y, en segundo término, cuando interviene asistida por un abogado que carece, total o parcialmente, de poder para desempeñarse en su nombre” (SC15437, 11 nov. 2014. Exp. 2000-000664-01)

En el *sub lite* no se advierte la configuración de esta equivocación o yerro, por cuanto la abogada TERESA MORENO LEON actúa en representación de su mandante HUGO ERNESTO FIGUEROA GUERRERO, con base en el poder otorgado obrante a folio *pdf* 04, del que se lee con claridad que el antes mencionado actúa en calidad de hijo y heredero de EULOGIA GUERRERO DE FIGUEROA (q.e.p.d.) y confiere poder especial, amplio y suficiente a la abogada TERESA MORENO LEON, para que en nombre de la sucesión intestada de la señora EULOGIA demande a MARTHA FIGUEROA DE MENDEZ para que restituya a favor de la sucesión el lote de terreno dado en arrendamiento y que hace parte de mayor extensión denominado LA PRIMAVERA, facultándola para recibir, transigir, conciliar, renuncia, sustituir y reasumir el poder.

Si bien dicho poder no se acreditó que fuera enviado desde la dirección electrónica del demandante a la abogada, por sí mismo, mal podría encajar dentro de los supuestos de una indebida representación, pues el mismo no fue emitido como mensaje de datos; máxime cuando de los avances legislativos se tiene que en la actualidad los poderes especiales **podrán** conferirse mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requieren de ninguna presentación personal o reconocimiento, como lo consagra el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022. Resáltese que el poder podrá conferirse mediante mensaje de datos, pero en este caso no se confirió de tal manera; pues como se observa del mismo, tanto poderdante como apoderada suscribieron el poder encima de la antefirma de cada uno de ellos.

Siendo entonces un exceso ritual manifiesto lo pretendido por la parte demandada, toda vez que el demandante suscribió poder otorgando a la profesional del derecho TERESA MORENO LEON para que lo represente en este proceso.

Así las cosas, no existe la configuración de una indebida representación del demandante, que permita situación invalidante de la causa, por lo que dicha excepción previa esta llamada al fracaso.

Por lo expuesto, no hay lugar a revocar el auto admisorio de la demanda de fecha 23 de marzo de 202

En atención a que la parte demandada presentó recurso de reposición contra el auto admisorio, se ordenará por secretaría contabilizar el término para contestar la demanda.

Aunado a lo anterior se reconocerá personería jurídica al apoderado de la demandada, en los términos del poder conferido.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta,

RESUELVE:

PRIMERO: TÉNGASE POR NOTIFICADA a la demandada **MARTHA FIGUEROA DE MÉNDEZ**.

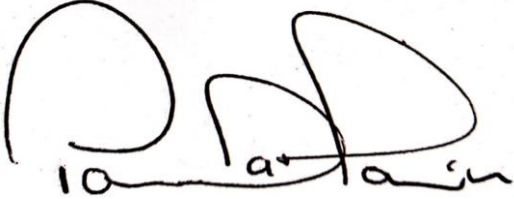
SEGUNDO: Reconocer personería jurídica al profesional del derecho **CARLOS ANDRÉS BARACALDO CÁRDENAS** como apoderado de la demandada, en los términos y para los efectos del poder conferido.

TERCERO: Escuchar a la parte demandada, conforme lo aquí expuesto.

CUARTO: No reponer el auto admisorio de la demanda de fecha 23 de marzo de 2023, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

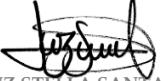
QUINTO: Por secretaría contabilizar el término que tiene la demandada para contestar o excepcionar desde el día después de la notificación de este auto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


PAULA LORENA MARIN HERNANDEZ
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 19 de mayo de 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No 017


LUZ STELLA SANTANA S.
SECRETARIA