



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
QUIMBAYA, QUINDÍO**

Veintitrés (23) de febrero dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE – LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE:	LUZ ENSUEÑO ESPINOSA
APODERADO:	DIEGO LUIS VIGOYA
DEMANDADO:	CARLOS HUMBERTO HOYOS BUITRAGO
ASUNTO:	RESUELVE EXCEPCIÓN PREVIA
RADICADO:	635944089001-2020-00089-00
AUTO INTERLOCUTORIO:	No. 0511

Con las facultades conferidas en el memorial poder acompañado, téngase al doctor **JOHN JAIRO MUÑOZ FERNANDEZ**, como apoderado judicial del señor **CARLOSHUMBERTO HOYOS BUITRAGO**, para su representación en este asunto.

De otro lado, previamente a resolver la interposición de la excepción previa dominada “ineptitud de la demanda”, el despacho procederá a resolver si es viable o no escuchar al demandado al interior del proceso de la referencia, toda vez que con la contestación de la demanda no se allegó el comprobante de los cánones de arrendamiento adeudados según el libelo introductor por el extremo rogado de la actuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El numeral 4° del inciso 2° del artículo 384 del Código General del Proceso reza:

*4. 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, **este 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, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos**, a favor de aquel.*
(Negritas y subrayado del despacho)

Por su parte el tratadista Armando Jaramillo Castañeda, en su libro “Arrendamiento y Restitución Código General del Proceso”, Tercera Edición 2017, en las páginas 108 y 109 establece:

“87. REQUISITOS PARA SER OIDO

Si la demanda se fundamenta en la falta de pago, el demandado no será oído sino hasta cuando demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados (C.G.P 384, N. 4°, Inc. 2; Ley 820 de 2003 artículo 10) no es atendible la mera afirmación del actor sin la prueba, que amerite tal manifestación. O que presente los recibos de dichos pagos, expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos. O si fuere del caso, los correspondientes recibos de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley.

El no pago implica que el juez se abstenga de considerar cualquier petición del demandado, pero sin negarla, puesto que basta con la mera abstención. (No oír) significa hacer de cuenta que nada se ha solicitado. (Negrillas y subrayado fuera de texto)

Acreditado el pago, siempre que se haga dentro del lapso previsto para realizar el acto procesal inicialmente no atendido, surge la viabilidad de ser oído, pero si ya ha precluido el término de la consignación, el pago no tiene la virtualidad de retrotraer la actuación, o mejor, el procedimiento.

Finalmente, la Corte Constitucional en Sentencia T 340 de 2015, con ponencia del Magistrado Jorge Iván Palacio Palacio, manifestó, en relación con la aplicación del numeral 2 del parágrafo 2 del artículo 424 del CPC, hoy en día numeral 4 del artículo 384 del C.G.P lo siguiente:

“Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.”

Sin embargo, cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C, se funda en razones de justicia y equidad, y así lo expresó en sentencia T 118 de

2012:

“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias.”

En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C, está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento:

“De ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.”

Al mismo tiempo, esta Corporación determinó en el fallo aludido, que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo.

Decantado lo anterior, evidencia el Despacho que al interior del plenario brilla por su ausencia la prueba que acredita el cumplimiento de los presupuestos legales contemplados por el legislador para poder ser oído en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, a fin de garantizar la celeridad y eficacia de dicho proceso; sin embargo, para esta judicatura existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento del cual se predica su terminación, ya que como se evidencia de las declaraciones extra juicio, que constituyen prueba siquiera sumaria, rendidas por los señores Julián Humberto Toro Mazo y Jorge Andrés Guerrero Arango, “el inmueble objeto de restitución, le fue entregado el 2 de agosto del 2017, al señor Carlos Humberto Hoyos Buitrago, para que lo diera en arrendamiento por valor de \$700.000 mensuales anticipados, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, autorizando a descontar un 10% del canon de arrendamiento por su beneficio, durante 6 meses”.

La anterior acotación conlleva al despacho de manera irrefutable a preguntarse, cuáles fueron las razones legales que tuvo en su momento la arrendadora para darle un porcentaje al arrendatario, sobre la utilidad del bien inmueble objeto de restitución? cuando la lógica de las cosas nos enseña que el contrato de arrendamiento tiene una doble connotación, en el sentido de indicar que, el arrendador al entregarle la tenencia del bien al arrendatario es quien se lucra con lo entregado por el arrendatario por el uso y disfrute del mismo, y no en sentido contrario, como se desprende de la prueba siquiera

sumaria allegada con el libelo introductor.

Dicho lo anterior es preciso recordar, que la limitación a ser oído no tiene cabida legal en el presente trámite judicial, ya que el cuestionamiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de la presente actuación judicial, y que fue puesto de presente por el togado que representa los intereses del extremo rogado de la actuación, conlleva a esta judicatura a deducir que no es claro el incumplimiento de una de las partes que convinieron en un momento determinado el presente acuerdo, por lo que, atendiendo las razones de justicia y equidad esta judicatura no puede en el presente caso hacer uso de las limitantes al derecho de defensa contempladas en el ordenamiento procesal, cuando evidentemente no se verifica la existencia real del contrato de arrendamiento aducido por la parte demandante, razón por la cual, se inaplicara el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P, teniéndose en este caso particular contestada la demanda, y dándole trámite a la excepción previa denominada “inepta demanda” propuesta por la parte demanda.

FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCIÓN:

Aduce el extremo rogado de la actuación que la parte demandante cree mostrar astucia al intentar cambiar la naturaleza del contrato que llevó a cabo con su representado, el cual es “De Administración”, y no de “Arrendamiento”, allegando como medios de prueba que respaldan sus argumentos declaraciones extrajuicio, de las que se desprende que: *“El inmueble le fue entregado el 2 de agosto del 2017, al señor CARLOS HUMBERTO HOYOS BUITRAGO, para que lo diera en arrendamiento por valor de \$ 700.000 pesos (sic) mensuales anticipados, pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, autorizando a descontar un 10% del canon de arrendamiento por su beneficio, durante 6 meses.”*

Indica el profesional del derecho que, al realizar lectura del aparte relacionado con antelación, se puede desprender que el vocablo utilizado en dicha manifestación, hace alusión a la práctica o costumbre comercial propia de las agencias inmobiliarias en desarrollo de su objeto social.

Depreca además que, la excepción previa se cumple, por cuanto en el presente trámite judicial no se agotó el requisito de procedibilidad, que si bien es cierto no es una exigencia en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, lo cierto es que en este caso, la estrategia de la parte demandante es evitar dar el trámite que corresponde a la naturaleza del contrato con agencia inmobiliaria, en donde sí debe agotarse la conciliación, tal como lo establece la Ley 640 de 2001.

PETICIÓN:

Conforme con lo anterior, solicita proceder conforme lo reglado en el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES:

Recordemos que mediante proveído de fecha dieciocho (18) de septiembre del año inmediatamente anterior, fue inadmitida la demanda por presentar una serie

de inconsistencia, que fueron subsanadas dentro del término legal por la parte interesada, admitiéndose la misma, el pasado primero (1) de octubre de 2020, ordenando la notificación y traslado con la parte demandada y reconociéndose personería al profesional del derecho que suscribe la demanda.

La notificación de la referida providencia se surtió de forma personal con el demandado el día veintidós (22) de octubre de 2020 y oportunamente, a través de apoderado judicial, interpuso excepciones previas y de mérito a través de la contestación allegada el veintitrés (23) de noviembre de 2020.

Con proveído del veintisiete (27) de noviembre del año inmediatamente anterior, se inadmitió la contestación de la demanda, por no haberse allegado el memorial poder, conferido al profesional del derecho que representa los intereses del extremo rogado de la actuación, otorgándosele para el efecto el termino de 5 días para que se subsanara la inconsistencia reseñada por el despacho, la cual fue corregida dentro del término legal.

Finalmente, tal y como lo prevé el Decreto Ley 806 de 2020, el apoderado judicial de la parte demandada, dándole aplicación legal al parágrafo único del artículo 9°, allegó constancia de remisión de los documentos contentivos de la contestación de la demanda y la subsanación, a la parte demandante, la cual dentro del término legal se pronunció arguyendo, que no es precisa la afirmación plasmada en la excepción, ya que el demandado, según se desprende del certificado de cámara de comercio que se anexó a la demanda, no se encuentra registrado debidamente ante la Cámara de Comercio de Armenia como agente inmobiliario, cuya actividad principal es la de tareas jurídicas y la secundaria la de actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato, es decir, la Inmobiliaria Alejandría no existe en el ámbito jurídico - comercial , ya que así se desprende del certificado expedido por la dependencia en mención.

Indicó de otra parte, que como no existe la Inmobiliaria Alejandría debidamente registrada ante autoridad competente, es totalmente cierto que la señora Luz Ensueño Espinosa, si dio en arrendamiento el local comercial al señor Carlos Humberto Hoyos Buitrago como persona natural, y como se observa en la contestación de la demanda no se aporta por parte del demandado prueba documental que acredite la existencia de la Inmobiliaria Alejandría, ni la certificación de quien es su representante legal, y mucho menos el contrato de administración que ellos aducen.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

El artículo 82 del Código General del Proceso, que se refiere a los requisitos de la demanda, establece en su numeral: 6°: “la petición de las pruebas que se pretende hacer valer...”

Por su parte, el artículo 100 de la misma obra, que se refiere a las excepciones previas, consagra en su ordinal 5° como excepción previa, la siguiente: “5°. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”.

A su turno, el ordinal 1° del inciso 3° del artículo 101 de la norma citada, prescribe que: “Del escrito que las contenga se correrá traslado al demandante

por el termino de tres (3) días conforme al artículo 110, para que se pronuncie sobre ellas y, si fuere el caso, subsane los defectos anotados.”.

Y el ordinal 2° de la misma norma, establece que: “El juez decidirá sobre las excepciones previas que no requieran la práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial, y si prospera alguna que impida continuar el trámite del proceso y que no pueda ser subsanada o no lo haya sido oportunamente, declarará terminada la actuación y ordenará devolver la demanda al demandante.”.

Del análisis de las normas transcritas, se infiere lo siguiente:

i) Que la falta del requisito previsto en el numeral 6° del artículo 82, relacionado con las pruebas que se harán valer al interior del proceso, es un hecho constitutivo de la excepción previa de “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales...”, consagrada en el numeral 5° del artículo 100 ibídem, como acertadamente lo alegó el apoderado judicial de la parte demandada en el escrito que contiene la excepción previa; ii) Que durante el término del traslado previsto en el ordinal 1° del inciso 3° del artículo 101 de la misma obra, es deber de la parte a quien se le corre traslado, en este caso la parte demandante, pronunciarse sobre dicha excepción y corregir o subsanar los defectos allí avistados; iii) Como la excepción previa propuesta por el extremo pasivo de la actuación no requiere la práctica de pruebas, procede su decisión antes de la audiencia inicial; y iv) Que la no subsanación oportuna de la excepción previa propuesta, impide la continuación del proceso y genera como consecuencia lógica, declarar terminada la actuación y ordenar la devolución de la demanda a la parte demandante.

Dicho lo anterior, y tras efectuar un estudio cuidadoso al libelo introductor, sin dificultad alguna se pudo constatar que efectivamente la parte demandante omitió allegar el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Luz Ensueño Espinosa, como arrendadora y el señor Carlos Humberto Hoyos Buitrago, como arrendatario, que para el caso en particular, constituye la prueba principal del proceso de restitución de bien inmueble arrendado.

Y se dice lo anterior con fundamento en que, si bien es cierto que el profesional del derecho que representa los intereses de la parte actora allegó junto con el plenario declaraciones extrajuicio, a fin de constituir la prueba contentiva del contrato de arrendamiento del local Nro. 1° ubicado en la calle 16. Nro. 4-35 de este municipio, no es menor cierto que dicha prueba siquiera sumaria admitía dentro del presente trámite procedimental, su debida contradicción y confrontación por la parte contra quien se quería hacer valer.

Fue así como a través de la contestación de la demanda y los documentos anexos a ésta, la parte demandada logró demostrar a esta judicatura que el trasfondo de la declaración rendida por los ciudadanos Julián Humberto Toro y Jorge Andrés Guerrero, conducía a evidenciar que el inmueble objeto de restitución fue entregado al señor Carlos Humberto Hoyos Buitrago, no como arrendatario, sino como administrador del mismo, en virtud al contrato de administración convenido entre las partes, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento del local objeto de restitución, suscrito entre la Inmobiliaria Alejandría y la señora Mery Yamileth Ceballos.

Aunado a lo anterior, para corroborar aún más la tesis que expone el despacho,

y desvirtuar los argumentos ofrecidos en la réplica realizada por el profesional del derecho que representa los intereses de la parte interesada, frente a la excepción de “inepta demanda”, se puede advertir que, mediante Resolución 700 del 21 de noviembre de 2017, la Alcaldía municipal de Quimbaya, Quindío, otorgó la matrícula inmobiliaria al establecimiento denominado Abogados e Inmobiliaria Alejandría, la cual se encuentra registrada bajo la matrícula mercantil 189709, y habilitada para ejercer actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan las intermediaciones comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Así las cosas, importante es precisar que, al omitirse allegar por parte de la arrendadora el contrato que respalda el incumplimiento de las obligaciones contraídas con el extremo pasivo de la actuación, no obstante conocer de primera mano dicha información, tal y como se desprende del documento suscrito por las partes el pasado 2 de mayo de 2019, indefectiblemente tiene que concluir esta judicatura que la señora Luz Ensueño Espinosa conocía de primera mano la actividad comercial desempeñada por el señor Carlos Humberto Hoyos, como representante legal de la Inmobiliaria Alejandría, y pese a ello continuó de manera caprichosa con la interposición de la demanda, cuya prueba principal allegada con el libelo introductor podía ser confrontada, como en efecto sucedió, corriendo el riesgo de no poder demostrar a la judicatura una causa legal que justificara su omisión.

Es claro entonces, que siendo el negocio jurídico subyacente entre los extremos procesales distinto al contrato de arrendamiento, no estaba la parte demandante legitimada para ejercer la acción restitutoria en contra de la parte demandada, la cual está reservada única y exclusivamente para aquél, debiendo ventilarse el cumplimiento o incumplimiento de cualquier obligación derivada del contrato de administración, mediante otras figuras legales regidas por procedimientos sustancialmente distintos a este trámite.

CONCLUSIÓN:

Suficientes resultan las anteriores consideraciones para concluir que, la excepción previa de “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales...”, formulada a través de apoderado judicial por extremo pasivo de la actuación, se declarará probada por el Juzgado en la parte resolutive de esta decisión.

Así las cosas, es procedente en este evento, aplicar el efecto jurídico a que alude el ordinal 2° del inciso 3° del artículo 101 del Código General del Proceso, esto es, declarar la terminación del proceso, con la consecuente devolución de la demanda y sus anexos a la parte ejecutante; máxime si se tiene en cuenta que ésta última, teniendo la oportunidad legal, al pronunciarse sobre la correspondiente excepción, no subsanó el defecto del cual adolecía la demanda de restitución, conduciendo al Despacho a adoptar la presente decisión, la cual trae implícita la terminación del presente, precisamente porque la excepción de inepta demanda impide continuar con el trámite de la instancia y genera como consecuencia lógica el archivo de la actuación; pues no interpretarlo así sería ir en contravía de las normas que consagran que los términos son preclusivos y perentorios, y por ende se le estaría dando a la parte actora doble oportunidad para subsanar los defectos en que incurrió, que en criterio de la judicatura

debieron ser corregidos durante el traslado de la excepción previa.

Habrá lugar a condena en costas y perjuicios a cargo de la parte demandante y a favor de la parte demandada, las cuales deberán ser liquidadas oportunamente por la secretaría del despacho (Numeral 4  e inciso 3  del artículo 597 del C.G.P.).

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE QUIMBAYA, QUINDÍO,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA, por los argumentos brevemente exteriorizados en la parte motiva de esta providencia, la excepción previa denominada "Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales...", consagrada en el ordinal 5  del artículo 100 del Código General del Proceso, y formulada por el extremo pasivo de la actuación.

SEGUNDO: Conforme a lo previsto en el ordinal 2  del inciso 3  del artículo 101 del Código General del Proceso, se declara la terminación del presente proceso, con la consecuente devolución de la demanda y sus anexos a la parte demandante.

TERCERO: Se condena en costas y perjuicios a cargo de la parte demandante y a favor de la parte demandada. Liquidense las costas por Secretaría (Numeral 4  e inciso 3  del artículo 597 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE.

**ASTRID ELIANA IMUES MAZO
JUEZA**



Firmado Por:

ASTRID ELIANA IMUES MAZO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE
QUIMBAYA-QUINDIO

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:

615e0afcf7c100f8837def532dbd680ad626593384fcc9cbac5d5f33e2cef2bf

Documento generado en 23/02/2021 05:14:45 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>