

RAD (2019-199): PROCESO DECLARATIVO VERBAL SUMARIO DE MINIMA CUANTIA DE RESTITUCION DE INMUEBLE RURAL ARRENDADO (ART. 384 del C.G.P.: SISTEMA ORAL)
DEMANDANTE: ASOCIACION FEMENINA MARIA ANTONIA (NIT.800.220.936-4).
APODERADO: DR. CARLOS JOVANNNY FRANCO RICO
DEMANDADO: CAYETANO CARRILLO JAIME (C.C.5.725.427).

Pasan las diligencias al Despacho de la señora Juez para que decida lo que en derecho corresponda. Informado que venció el término de traslado a las partes de las excepciones previas y de mérito propuestas por el demandado a través de su apoderado; y que la parte accionante describió traslado de las mismas arrojando memorial de argumentos. Provea.
Rionegro (S), septiembre 17 de 2020.

LIBETH CAROLINA OCHOA ORTIZ
Secretaria

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
Rionegro (S), septiembre diecisiete de dos mil veinte

Como quiera que venció el término de traslado a las partes de las excepciones previas presentadas por uno de los demandados; y que la parte accionante describió traslado de las mismas arrojando memorial de argumentos; por tanto en virtud de estarse tramitando la demanda como un proceso verbal sumario, se debe atender al art. 391 in fine, que estipula que “los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda”.

Lo procedente ahora es acatar el art. 101 numeral 2° del C.G.P., esto es decidir sobre las excepciones previas propuestas; respecto de las excepciones de fondo se decidirán en la sentencia.

CONSIDERACIONES

Encontramos que el accionado a través de su apoderado, propuso las siguientes excepciones previas:

1.1. NO COMPRENDER EN LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORTES NECESARIOS, que soportó argumentando, entre otros:

- Que de la demanda genitora se desprende claramente que la Asociación Femenina María Antonia a través de apoderado demanda como persona autónoma al señor Cayetano Carrillo Jaime.
- La parte acora al asentar en el poder amplio y general otorgado por la representante legal de la Asociación Femenina María el señor JUAN PABLO VESGA SARMIENTO visible a folio 7 del traslado dela demanda, que la asociación es la propietaria del bien cuando lo cierto es que ostenta solamente el 25 del bien inmueble acorde con el certificado inmobiliario 300-140127 dela oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga toda vez que del certificado se desprenden que coexisten otras tres personas como condóminos.
- La parte actora no cita ni integra a esta demanda a GILBERTO GOMEZ SANTANDER, JAIRO TOBIAS REY ACEVEDO Y EMILIA LUCIA ROMERO DE ARANGO como litisconsortes necesarios quienes son copropietarios del indicado inmueble.

Por su parte el accionante a través de su apoderado no hace referencia en concreto sobre esta excepción previa, todos sus argumentos se encaminan a controvertir todas y cada una de las excepciones de fondo propuestas por el accionado.

Al respecto, este juzgado le halla la razón al accionado, toda vez que en el folio de matrícula inmobiliario N° 300-140127 (vista a folios 66 hasta 70) según anexos de la contestación de la demanda, que corresponde al predio objeto de litigio, aparecen cuatro copropietarios cada uno dueño del predio, y se aclara que el demandante no los menciona en el acápite de la demanda ni aporta el certificado de instrumentos públicos.

En consecuencia teniendo en cuenta lo expuesto es necesario declararse probada esta excepción previa, pero se vincularan como litis consortes cuasi necesarios a los demás condueños; esto en razón a que si bien es cierto existen otros condueños, no es menos cierto que para ejercer el derecho dentro del presente proceso tal como lo dice la norma e en su art. 384 del C.G.P., Dice “ Cuando el arrendador demande, para que el arrendatario le restituya...” y en este caso la Asociación Femenina María Antonio a través de su representante legal la señor MARIA ANTONIA VILLAREAL, dio poder al señor JUAN PABLO SARMIENTO VESGA para que en representación de la Asociación Femenina María Antonia arrendara dicho predio hoy objeto de litigio (fl 4 - 9), y siendo por demás que tiene la facultad para ejercer ese derecho e interponer las acciones pertinentes., De igual forma teniendo en cuenta según soporte allegados en la contestación (fl.66 -70), se tiene que en el mism predio en mención aparecen otros condueños por lo cual según lo estipulado en el art. 62

del C.G.P., se vincularan como litisconsortes cuasinecesarios toda vez que se pueden extender los efectos jurídicos a ellos., por lo cual este juzgado encuentra procedente ordenar lo prescrito en el art. 101, numeral 2°, inciso 6° del CGP, esto es citar y por ende vincular al presente proceso a los demás copropietarios como litis consortes cuasinecesarios.

1.2. NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR AD-LITEM DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, que argumentó entre otros, así:

- La parte demandante en su calidad de propietaria del bien con matrícula 300-140127 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, cita a este proceso de restitución al demandado por el no pago de cánones de arrendamiento.
- Simultáneamente en el indicado folio de matrícula aparecen otros cotitulares del derecho real y de dominio, sin que estos hayan sido vulnerados por activos y menos que estos hayan delegado en la copropietaria, administración alguna de la comunidad que permita su representación.
- Al no estar presente como debe ser el requisito de la administración de la comunidad derivada de la copropiedad mal hace la Asociación demandante en arrogarse unos derechos que no tiene y aun cuando no tiene poder de disposición material sobre el bien que pretende restituir.
- No puede admitirse so pretexto de exhibirse un contrato de arrendamiento de manera formal y que lejos de ser real en su materialidad tal como se consigno en las excepciones de fondo, dar por admitida la administración de la comunidad, pues primer, esta no coexiste y segundo pervive un proceso que conoce el despacho de prescripción adquisitiva del dominio sobre la referida comunidad total.

Por su parte el accionante a través de su apoderado, nuevamente guardó silencio al respecto, pues no hizo referencia alguna en concreto sobre esta excepción previa, todos sus argumentos se encarrilan o controvierten cada una de las excepciones de fondo – mas no las previas- propuestas por el accionado.

Al respecto, encontramos que ciertamente se está surtiendo de manera paralela un proceso de pertenencia y reivindicatorio bajo el radicado 2018-178 , en el que la aquí demandante en aquel el accionante, y el aquí accionado no esta vinculado en tal proceso; y estamos frente a tres figuras diferentes, así el predio objeto de litigio sea el mismo, pero en su momento dentro de cada proceso habrá su pronunciamiento., por cuanto no es resorte de este proceso un pronunciamiento respecto a los procesos antes mencionado o una acumulación de los mismos.

Ahora bien respecto a la excepción impetrada por el apoderado de la parte demandada, tenemos que aunque existe según a folio de matrícula más condueños, no es menos cierto que dicha restitución de inmueble arrendado se presentó por quien esta legitimado por activa que en este caso sería la Asociación Femenina María Antonia en cabeza de su representante legal María Antonia Villarreal Ramos, quien según poder otorgado al señor JUAN PABLO SARMIENTO VESGA para llevar acabo dicho contrato de arrendamiento (visto a folio 8 - 9), vinculo contractual que esta dentro del contrato de arrendamiento allegado al plenario, por lo cual tal como lo dispone la norma quien esta facultado para actuar por activa en el proceso es quien actúa como arrendador, para poder pedir la restitución del predio del cual es objeto dicho arrendamiento, claro esta sin desconocer los derechos de los demás copropietarios, y por ello con anterioridad se les vincula a lo demás como litis consorte cuasi necesarios.

Asi las cosas no es procedente declarar probada la presente excepción previa, aquí invocada de **NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR AD-LITEM DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO** prescrita en el numeral 3° del art. 278 del CGP.

1.3. EXCEPCION PREVIA DE INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE QUE ARGUMENTO EN OTROS ASI:

- La parte demandante en su condición de propietaria del bien con matrícula 300-140127 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, cita a este proceso de restitución al demandado por el no pago de los cánones de arrendamiento.
- Simultáneamente en el indicativo folio de matrícula aparecen otros cotitulares del derecho real de dominio , sin que estos hayan sido vulnerados por activos y menos que estos hayan delegado en la copropietaria administración alguna de la comunidad que permita su representación.
- Al no estar presente como debe ser el requisito de la administración de la comunidad derivada y precisa y objetivamente de la copropiedad, mal hace la Asociación demandante en arrogarse unos derechos de no tiene y menos cuando no tiene disposición de poder material sobre el bien que pretende restituir.
- La administración se deriva de un conjunto de voluntades encaminadas a obtener un fin común.

Por su parte el accionante no se refirió al respecto.

Pues bien, una vez revisado el plenario encontramos que la demandante allega dentro del plenario registro de la cámara de comercio donde la Asociación Femenina María Antonia esta representada legalmente por la señora MARIA ANTONIA VILLAREAL (visto a folio 4, pl.), y siendo la representante legal otorga poder especial al señor JUAN PABLO SARMIENTO VESGA (visto a folio 8), en tal documental se manifiesta que se otorga poder para que asuma la representación de los intereses de la accionante en el proceso de la referencia y para que tramite, formalice presente, conteste, se notifique, solicite pruebas e interponga acciones y trámites que sean necesarios para ello.

Adicionalmente hay que recalcar que el art. 74 del CPC., prescribe que “en los poderes especiales los asuntos se determinarán claramente, de modo que no puedan confundirse unos con otros”, y como antes se anotó, en el poder adjunto se estipula las funciones y tramites que puede hacer el señor JUAN PABLO SARMIENTO VESGA y que en debida forma le otorgara la representante legal de la asociación femenina maría antia, sin que con ello se desconozca que existen mas copropietarias, ya que este actúa solo en representación de la parte aquí accionante, que puede realizar tal como lo dispone la norma. Por lo cual este ultima excepciones tampoco es procedente.

Sin más consideraciones EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE RIONEGRO (S),

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA de NO COMPRENDER EN LA DEMANDA A TODOS LOS LITIS CONSORTES, y por ende ordena vincular al presente proceso a los demás copropietarios como litisconsortes cuasi necesarios, que aparecen inscritos en el folio de matrícula inmobiliario 300-140127, , por las razones que se expusieron en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA de NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE CALIDAD DE HEREDERO, CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR AD-LITEM DE BIENES, ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA CALIDAD EN QUE ACTUE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DECLARAR NO PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA DE INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Contra la presente providencia NO procede el recurso según lo establecido en el art. 318 del CGP,

NOTIFÍQUESE.


ROCIO ASTRID TRUJILLO DE PEÑA
JUEZ