

Constancia Secretarial: Pasa al Despacho del señor Juez la presente demanda, para lo que en derecho corresponde. Sírvasse Proveer. Rovira, Noviembre 27 de 2023.



República de Colombia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Rovira Tolima

Rovira, Noviembre veintisiete (27) de dos mil veintitres (2023)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (ART. 384)
Demandante: JAVIER GONZALEZ MURILLO
Demandado: LUIS ALFONSO GONZALEZ
Radicación: 736244089002-2023-00093-00

ASUNTO

Se encuentra el presente proceso con el fin de resolver sobre la excepción previa invocada por la apoderada judicial del demandado Luis Alfonso González, denominada "Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones."

ANTECEDENTES

Siendo admitida la presente demanda en auto del 31 de julio de 2023, y notificada de manera personal al demandado el día 28 de septiembre de la presente anualidad, quien contesto por intermedio de apoderada judicial dentro del término legal para tal fin, proponiendo en escrito separado excepción previa denominada Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, argumentada por las siguiente razones:

- En el escrito de subsanación de la demanda, se indica en el hecho TERCERO contrato de venta suscrito por el arrendatario, de lo cual se evidencia en los anexos de la demanda que no se allegó tal documentación indicada.
- Indica que anexa en pruebas documentales el "contrato de arrendamiento escrito de fecha 1 de junio de 2021 hasta el 21 de junio de 2029, suscrito por las partes, con su respectivo inventario del predio al momento de realizar la entrega, tal inventario indicado no fue allegado.
- No se encuentra en el expediente del proceso "copia de contratos de compraventa realizados por la esposa del arrendatario del bien inmueble quien vive en el predio objeto de conflicto, sin autorización del arrendador"
- De igual forma indica que anexa "fotos del predio" las cuales se evidencia tampoco fueron allegadas dentro del expediente.
- Respecto la cuantía del proceso a voces del artículo 82 numeral 9 del CGP, en cuanto a que es entendible la determinación de cuantía en el presente asunto en virtud del numeral 6 artículo 26 de la citada norma que reza "en los procesos de tenencia por arrendamiento, el valor actual de la renta durante el termino pactado inicialmente en el contrato" por ende al ser el valor de la renta pagada anualmente de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) y el termino de duración del contrato es de 8 años, la cuantía es de doce millones de pesos (\$12.000.000).

Revisada la documentación allegada, se certifica que dicha contestación y escrito de excepción previa fue enviada al correo dispuesto para notificación del apoderado del extremo activo, por lo que se procede a controlar los términos

que establece los artículos 101 y 110 del Código general del proceso, sin que existiera manifestación alguna frente a este particular dentro del término de traslado.

CONSIDERACIONES

En lo referente las excepciones previas enlistadas en el artículo 100 ibídem, su trámite y decisión corresponde hacerlo de manera preliminar, pues se ha señalado que son el medio dado por el legislador, el cual se dirige expresamente a mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad y llegando incluso a ponerle fin a la actuación, si no se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento.

Para resolver se considera, la excepción previa invocada, se encuentra contenida en el numeral 5° del Código General del Proceso, el cual hace referencia a "Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones."

La excepción de ineptitud de la demanda puede proponerse por dos causas: i) falta de los requisitos formales y, ii) indebida acumulación de pretensiones. Las exigencias de forma de la mayoría de las demandas hacen referencia a los aspectos como requisitos que debe contener todo libelo, los presupuestos adicionales de ciertas demandas, los anexos que se deben acompañar, la forma de proceder cuando no es posible acompañar la prueba de la existencia o de la representación del demandado o de la calidad en que se cita al demandado, también cómo se debe actuar cuando se dirige contra herederos determinados e indeterminados o se esté frente a un litisconsorcio necesario, y la forma de presentarse.

Es necesario precisar, que tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, "el defecto que debe presentar una demanda para que se le pueda calificar de inepta o en indebida forma, tiene que ser verdaderamente grave, trascendente y no cualquier informalidad superable lógicamente, pues bien se sabe que una demanda cuando adolece de cierta vaguedad, es susceptible de ser interpretada por el juzgador, con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe los capítulos petitorios del libelo"¹

Descendiendo al caso sub-lite, en cuanto a la determinación de la cuantía que echa de menos la memorialista si bien, la parte demandante no la expresó en el escrito de demanda, de que trata el numeral 9 del artículo 82 del C.G.P., también es cierto que del contrato de arrendamiento allegado como prueba se puede extraer dicha información, lo que permitió establecer que se trata de un trámite de menor cuantía, pues nótese que el artículo 26 numeral 6 de la misma norma reza:

*"En los procesos de tenencia por arrendamiento, **por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato**, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda."* (Subrayado fuera de texto).

Por lo anterior este Despacho no comparte la afirmación realizada por la apoderada de que sea un trámite de una cuantía de doce millones (\$12.000.000), pues el valor pactado fue de un millón quinientos mil (\$1.500.000) mensuales por el término de 8 años, es decir 96 meses, dándonos un total de ciento cuarenta y cuatro millones (\$144.000.000).

En cuanto a los documentos que no fueran allegados con la demanda y que se describen en el escrito de excepciones previas, propuestos como pruebas, se retoma la posición de la Corte Suprema de Justicia respecto a excepción

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia del 18 de marzo de 2002 Exp. 6649 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

contenida en el numeral 5° la cual debe de ser verdaderamente grave y trascendente y sobre todo cuando el legislador otorgó las excepciones previas con el fin de mejorar el procedimiento que se adelanta garantizando la ausencia de causales de nulidad, es por esto que cuando existe la posibilidad de su subsanación que enderece el procedimiento, el juzgador deberá adoptar las medidas pertinentes para que siga, y conceder al el término para subsanar la situación.

Por lo anterior se...

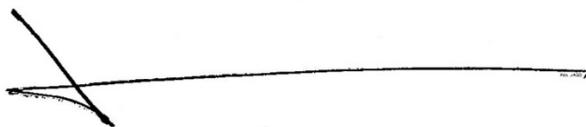
RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, respecto de la documentación no allegada.

SEGUNDO: Consecuencia de lo anterior, y siendo subsanables las causales aducidas, se otorgará el termino de 5 días a la parte demandante para que subsane tales falencias, so pena de dar por terminado el presente asunto.

TERCERO: Reconózcase Personería adjetiva para actuar como apoderada judicial del demandado Luis Alfonso González a Laura Alejandra Medina Bernal, identificada con C.C. No. 1.193.523.775 y Licencia Temporal 31964 del C.S de la J, en los términos del poder a ella otorgado y de conformidad al Decreto 196 de 1971 en su artículo 31.

Notifíquese y Cúmplase,



JORGE ANDRÉS QUIJANO DEVIA
Juez

El presente auto de no ser recurrido queda ejecutoriado en diciembre 1 de 2023