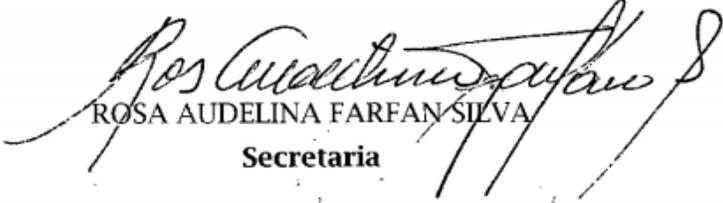


INFORME SECRETARIAL: En la fecha, 10 de octubre de 2.022, al despacho el presente proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, con Radicado No. 81001-40-89-001-2021 - 00277, presentado por LA ASOCIACION DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA, representada legalmente por su presidente, EBY PATRICIA REYNA ACUA, en contra de JORGE ENRIQUE LEMUZ MONTAÑEZ, LUZ DARY RAMIREZ INFANTE Y EL COLEGIO SEDELCO SIGLO XXI, representado legalmente por el primero de ellos, con atento informe que se encuentra pendiente por resolver las excepciones previas, presentadas por el apoderado de la parte demandada. Favor proveer.-


ROSA AUDELINA FARFAN SILVA
Secretaria

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA

Arauca, diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2.022)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 101 numeral 2º del C.G.P., y teniendo en cuenta que no se requiere la práctica de pruebas, se procede a resolver las excepciones previas de “*INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE e INEPTITUP DE LA DEMANDA*”, interpuestas por el apoderado de la parte demandada, dentro del presente proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, de menor cuantía.

I. Antecedentes:

Por intermedio de apoderado judicial LA ASOCIACION DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA, representada legalmente por su presidente, la señora EBY PATRICIA REYNA DE ACUA, instaura demanda Verbal de “*RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO*” en contra de los señores JORGE ENRIQUE LEMUZ MONTAÑO, LUZ DARY RAMIREZ INFANTE Y EL COLEGIO SEDELCO SIGLO XXI, para que en sentencia se hagan las siguientes declaraciones: así: **PRIMERA:** *Sírvase señor Juez, decretar la terminación de contrato actualmente vigente y desde su suscripción, el 16 de marzo del 2015. Por incumplimiento contractual por parte del arrendatario de la obligación de pago de cánones e incumplimiento de la obligación de pago de servicios públicos. Y consecuentemente ordenar el desalojo inmediato y la restitución del inmueble ubicado en la dirección Carrera 17 No. 17-46 (Esquina) Barrio Cristo Rey de la Ciudad Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 410 – 1636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca.*

SEGUNDO: Sírvase señor juez, ordenar el pago de la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS

(\$15.536.831), en virtud de la cláusula segunda del contrato denominada cláusula de aumento anual. Lo anterior se liquida en virtud del contrato de arrendamiento vigente desde su suscripción el 16 de marzo del 2015, así:

	Desde	Hasta	Aumento % Autorizado	Valor del Aumento	Total CanonX mes
Canon inicial	16-mar-15	15-mar-16			1.400.000
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2016			6,77%	94.780	
Canon	16-mar-16	15-mar-17			\$1.494.780
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2017			5,75%	\$85.950	
Canon	16-mar-17	15-mar-18			\$1.580.730
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2018			4,09%	\$64.652	
Canon	16-mar-18	15-mar-19			\$1.645.382
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2019			3,18%	\$52.323	
Canon	16-mar-19	15-mar-20			\$1.697.705
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2020			3,80%	\$64.513	
Canon	16-mar-20	15-mar-21			\$1.762.218
Aumento autorizado por el gobierno para el año 2021			1,61%	\$28.372	
Canon	16-mar-21				\$1.790.589

TERCERO: Sírvase señor juez, ordenar el pago por valor de es - sobre el mismo inmueble con de la ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) en virtud del pagaré suscrito el 01 de marzo del ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIADAD (demandante). El cual, sirvió como transacción entre partes para liquidar los cánones mensuales adeudados en vigencia del contrato de arrendamiento suscrito el 16 de marzo de 2015 por la señora señor señora LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE (demandada) y su socio JORGE ENRIQUE LEMUZ MONTAÑO (demandado, suscriptor 2019 por la señora LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE (demandada) a favor de la y corepresentante legal del COLEGIO SEDELCO SIGLO XXI en aquel entonces – Obligación que a la fecha no se ha cancelada.

CUARTO: Sírvase señor juez, ordenar el pago de la suma de TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$33.900.000). Por concepto de cánones de arrendamiento suscrito 16 de marzo del 2015 adeudados desde junio del 2019 a junio del 2021, liquidados de la siguiente manera:

Año	Mes Adeudado	Valor Adeudado
2.019	Junio	\$300.000
2.019	Julio	\$1.400.000
2.019	Agosto	\$1.400.000

2.019	Septiembre	\$1.400.000
2.019	Octubre	\$1.400.000
2.019	Noviembre	\$1.400.000
2.019	Diciembre	\$1.400.000
2.020	Enero	\$1.400.000
2.020	Febrero	\$1.400.000
2.020	Marzo	\$1.400.000
2.020	Abril	\$1.400.000
2.020	Mayo	\$1.400.000
2.020	Junio	\$1.400.000
2.020	Julio	\$1.400.000
2.020	Agosto	\$1.400.000
2.020	Septiembre	\$1.400.000
2.020	Octubre	\$1.400.000
2.020	Noviembre	\$1.400.000
2.020	Diciembre	\$1.400.000
2.021	Enero	\$1.400.000
2.021	Febrero	\$1.400.000
2.021	Marzo	\$1.400.000
2.021	Abril	\$1.400.000
2.021	Mayo	\$1.400.000
2.021	Junio	\$1.400.000
Total		\$33'900.0000

QUINTA: Sírvase señor juez, ordenar el reconocimiento del pago de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) a favor de mi mandante, en virtud de la penalidad por incumplimiento contenida en la cláusula Novena del contrato de arrendamiento denominada clausula penal, la cual, consideramos que se puede ejecutar debido al incumplimiento contractual en el que ha incurrido la contraparte, generando la terminación anticipada del contrato y que, por ello, consecuentemente la contraparte de ser penalizada.

SEXTA: Sírvase señor juez, ordenar el pago indemnizatorio de intereses de mora que se puedan liquidar sobre la base de TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$33'900.0000) suma adeudada por con concepto de impago de cánones de arrendamiento del contrato suscrito el 16 de marzo del 2015 (como se describe en la cuarta pretensión).

SEPTIMA: Sírvase señor juez, reconocer el aumento anual del valor de canon de arrendamiento del contrato suscrito el 16 de marzo del 2015, por valor de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) liquidados de la siguiente forma:

Desde	hasta	Valor
16-mar-16	15-mar-17	\$1.137.360
16-mar-17	15-mar-18	\$2.168.758
16-mar-18	15-mar-19	\$2.944.580
16-mar-19	15-mar-20	\$3.572.458
16-mar-20	15-mar-21	\$4.346.611
16-mar-21		\$1.367.063
Valor Insoluto		\$15.536.831

Mediante auto de fecha 11 de noviembre de 2021¹ se admitió la demanda contra los demandados e igualmente por auto de fecha 09 de febrero de 2022², se ordenó que previamente a decretar las medidas cautelares solicitadas, se dé cumplimiento a lo

¹ Folios 98-99 Cuaderno Ppal.

² Folios 6 Cuaderno Medidas Cautelares.

dispuesto en el numeral 2º del Artículo 590³ medidas cautelares en contra de los demandados, autos que fueron debidamente notificados por Estado.

Enterada la parte demandada JORGE ENRIQUE LEMUZ MONTAÑO, LUZ DARY RAMIREZ INFANTE Y EL COLEGIO SEDELCO SIGLO XXI, a través de su apoderado, en escrito que es recibido el 03 de mayo de 2022⁴ vía correo electrónico por éste juzgado, interpuso como excepciones previas las siguientes: "INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE e INEPTITUP DE LA DEMANDA".

La primera excepción previa de la acción la sustenta así:

1º).- "... INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE ARTICULO 100 No 3 C.G.P.

Fundamento:

Se presenta cuando el sujeto de derecho que demanda como **ASOCIACION DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA** no tiene la calidad, en este caso de **ARRENDADOR**, esto de acuerdo al texto del presente contrato con fecha dieciséis (16) de marzo del año 2015, donde examinamos que el presunto arrendador es una persona natural llamada **YANETH RIOS DE JIMENEZ**, arrendatario **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**. (...)

2.- INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE ARTICULO 100 No 4 C.G.P.

Fundamento:

Esta excepción ocurre cuando es ilegítima la personería del apoderado, puesto que **CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA**, representada legalmente por el señor **HENRY ALBERTO LOYO HOLGUIN** es un establecimiento de comercio que no tiene como objeto social principal la prestación de servicios jurídicos, y en este caso, para conferir poder el abogado escogido debe estar inscrito en su certificado de existencia y representación legal; el **Dr. BRYAN STEEP SUAREZ RANGEL**, no aparece inscrito, ni él, ni otro, tal vez por esta razón no aceptó el poder que se anexa en el escrito de la demanda, con todo esto, se desconoce el artículo 75 C.G.P.

3.- INEPTITUP DE LA DEMANDA

Fundamento:

Se presenta toda vez que se plantea la indebida acumulación de pretensiones, vista en la petición tercera donde se solicita ordenar el pago del pagaré No. 001 de fecha marzo primero del año 2019 por la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000); se puede observar que este título valor es extraño y ajeno al presunto contrato de arrendamiento, que se pide declarar terminado, título que no es firmado por su creador; omisiones que trae como efecto ineficacia del título valor, artículo 621 del Código de Comercio.

Además, el pagare es un título ejecutivo y su recaudo se realiza mediante el proceso por sumas de dinero, el de restitución de inmueble arrendado, es un proceso declarativo verbal de menor cuantía, lo que nos indica que las pretensiones se excluyen entre sí y no se pueden tramitar mediante el mismo procedimiento, además el beneficio del título es la **ASOCIACION VOLUNTARIA VICENTINAS DE ARAUCA**.

³ 2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

⁴ Folios 1-3 Cuaderno Excepciones Previas

El 15 de septiembre de 2022⁵, mediante fijación en lista de las excepciones previas, se corrió traslado a la parte actora y se tuvo por contestada la demanda por parte del demandado, para que si a bien se pronunciare sobre las mismas.

Mediante escrito presentado el 15 de septiembre de 2022⁶, el apoderado de la parte actora, se pronuncia sobre la excepción planteada por el apoderado del demandado, manifestando que:

“...1. Respecto a la excepción de inexistencia del demandante artículo 100 numeral 3 C.G.P.

Me permito realizar aclaración a la contraparte respecto a la interpretación de la documentación allegada. Solo hacía falta leer y comprender la documentación para identificar que la señora YANETH RIOS DE JIMENEZ no es una persona ajena al proceso. Pues como se constatará con prueba documental anexa a la presente contestación, este despacho y sobre todo la contraparte podrán verificar que la señora YANETH RIOS DE JIMENEZ actuó en calidad de presidente de la ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA. Hoy en día la señora YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ ya no ostenta el cargo de presidente y es por ello por lo que, la representación legal y la acción se realiza en nombre de la actual representante legal EBY PATRICIA REINA DE ACUA. Adicionalmente se precisa que la señora YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ sigue siendo parte de la ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA...”

Como podrá constatarse en folio 17 a 18 de los anexos de la demanda (Contrato de arrendamiento) en conjunto la interpretación del documento en folio 2 a 6 (certificado de existencia y representación legal o de inscripción de documentos de ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA -cámara de comercio – la señora YANEH RIOS DE JIMENEZ hace parte de la junta directiva (folio 3 del mentado documento). En tal sentido, y teniendo en cuenta que la propiedad arrendada (parte esencial del objeto de los contratos de arrendamiento) a los demandados es propiedad (según folio de matrícula inmobiliaria adjunto a la demanda) de mis poderdantes, es que se impetra la presente acción en representación de la ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA mediante poder especial de la ACTUAL presidente de la Asociación.

“...2. Respecto a la excepción de indebida representación del demandante artículo 100 numeral 4 G.C.P.

En una simple revisión de básica lectura de los anexos a demanda, puntualmente el certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA, se logra identificar que en el acápite que certifica a actividad económica (página 1 del certificado en mención) la descripción de la actividad económica dice: “actividades jurídicas, otras actividades de servicio financiero...” (resaltado propio del autor para indicarle a la contraparte donde enfatizar su lectura).

En tal sentido la excepción propuesta carece de fundamento jurídico por una inadecuada, ineficaz y vaga interpretación de los anexos de la demanda.

3. Respecto a la excepción de ineptitud de la demanda artículo 100 numeral 5 C. G.P.

La existencia del pagaré No. 01 de fecha 1 de marzo de 2019, suscrito entre las partes por la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000), deviene de una obligación suscrita entre las partes para saldar parcialmente los cánones de arrendamiento del año 2018; ya que los demandados se encontraban en mora. Si bien es cierto, el título ejecutivo en mención por teoría y normativa tiene autonomía, se fundamentó en la demanda que dicho documento se desprende de una obligación principal. Dado que, tanto como la obligación principal (pago de los cánones de arrendamiento) y la obligación accesoria

⁵ Folio 10 Cuaderno Excepciones Previas

⁶ Folios 11-14 Cuaderno Excepciones Previas

(transacción como respaldo de la anterior) también fue incumplida, se vio pertinente solicitar el pago del mismo⁴.

Entendiendo que la narrativa de la defensa es plantear una discusión totalmente distinta al objeto fáctico de la presente demanda, y, con el fin de evitar un desgaste sobre la discusión sobre obligaciones principales y accesorias, se decide desistir de la pretensión del pagaré en los términos expuestos en el acápite de petición del presente memorial de contestación...”

II. Para resolver el Juzgado considera:

1º). En cuanto a la primera excepción, debe advertirse es que, de conformidad con el artículo 100 numeral 3º del Código General del Proceso “...*Inexistencia del demandante o del demandado...*”, Este aspecto se relaciona con la capacidad para ser parte y constituye requisito indispensable para que el demandante y demandado puedan adoptar tal calidad., Es claro que la señora YANETH RIOS DE JIMENEZ, actuaba como presidente de “LA ASOCIACION DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA”, persona jurídica, que estaba representada legalmente por ella, es decir, su presidente, y ello está demostrado con el certificado de la cámara de comercio de Arauca y varios comprobantes de egreso firmados a ella como presidente⁷, razón por la que no es una persona ajena al proceso, lo que no es ajeno a la parte demandada que tenía pleno conocimiento de ello, así como de la parte demandante, luego la excepción no está llamada a prosperar.

2º). Debe decirse frente a la segunda excepción previa, que la “indebida representación” ocurre tanto en las personas naturales como en las personas jurídicas y se configura cuando alguien demanda o es demandado por conducto de quien no es el representante (Camacho, 2018) y para ello debemos tener en cuenta el Art. 75 del Código General del Proceso, el cual establece que “...*Igualmente podrá otorgarse poder a una persona jurídica cuyo objeto social principal sea la prestación de servicios jurídicos. En este evento, podrá actuar en el proceso cualquier profesional del derecho inscrito en su certificado de existencia y representación legal. Lo anterior, sin perjuicio de que la persona jurídica pueda otorgar o sustituir el poder a otros abogados ajenos a la firma...*”, como en este caso se realizó en el poder⁸ otorgado a “CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA”, “...*para que en mí nombre y representación, nombre al abogado que considere para promover ante su despacho demanda de Restitución de Inmueble arrendado...*”, por lo tanto, es claro que el apoderado de la demandante, Dr. Bryan Steep Suárez Rangel, se encuentra facultado para impetrar la demanda Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado, además que observada la matrícula mercantil del establecimiento “CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA”, las actividades jurídicas de dicho establecimiento representado legalmente por el señor HENRY ALBERTO LOYO HOLGUIN, hacen parte de la actividad económica, por tanto no está llamada a prosperar dicha excepción.

3º). En relación con la tercera excepción previa, “...*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones (ibíd., art 100, núm. 5): Dos aspectos contemplan la causal mencionada: a.- Falta de requisitos formales, b.- Indebida acumulación de pretensiones*, debe decirse que cuando todas las pretensiones le corresponden a la jurisdicción ordinaria, pero unas tienen asignada diferente vía procesal, o el juez es incompetente para conocerlas, o son contrarias o incompatibles entre sí, no podrán acumularse, salvo que se formulen como **principales o subsidiarias**, como se indica en este caso, que la obligación principal corresponde al pago de los cánones de arrendamiento y la obligación accesoria, respaldada en dicha obligación corresponde al pagaré, sin embargo, como la parte demandante desiste de la pretensión tercera relacionada con el cobro del valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)/CTE., y que la obligación proviene del pagaré suscrito por los demandados el día 01 de marzo de 2.022 en favor de ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD (demandante), de conformidad con el Art. 314 del C.G.P., se accederá a ello.

⁷ Folios 43-61 del Cuaderno Principal

⁸ Folio 1 del Cuaderno Principal

Por haber dado origen a ellas, conforme al numeral 2º del Art. 366 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandada.

Igualmente, se ordenará que en firme ésta decisión regrese nuevamente el expediente al despacho para el impulso procesal correspondiente.

Por los planteamientos anteriores, el Juzgado Primero Civil Municipal de Arauca,

R E S U E L V E:

PRIMERO: NO REPONER su propio auto de fecha 11 de diciembre de 2021 mediante el cual se admitió la demanda y como consecuencia de ello, **DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES PREVIAS** de *“INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE e INEPTITUP DE LA DEMANDA”*, propuestas por la parte demandada, de conformidad con lo analizado en la parte considerativa de ésta providencia.

SEGUNDO: ADMITIR EL DESISTIMIENTO que de la tercera de las pretensiones de la demanda, hace el apoderado de la parte demandante, de conformidad con lo analizado en ésta providencia.

TERCERO: Condenase en costas a la parte demandada JORGE ENRIQUE LEMUZ MONTAÑEZ, LUZ DARY RAMIREZ INFANTE Y EL COLEGIO SEDELCO SIGLO XXI, representado legalmente por el primero de ellos, por haber dado origen a la misma y para ello, la Secretaría tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 2º del Art. 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ