

RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS

RAD. 11001310300420210051400

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ D.C., VEINTICUATRO (24) de FEBRERO de DOS MIL VEINTITRÈS (2023)

El apoderado judicial de la demandada EDILIA GIRALDO VELASCO a través de apoderado judicial propuso como excepciones previas, las que denominaron: "FALTA DE JURISDICCIÓN o COMPETENCIA", e "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES".

Frente a la excepción de "*FALTA DE JURISDICCIÓN o COMPETENCIA*", señala que se configura la presente excepción previa toda vez que la apoderada de la parte demandante ha cometido un yerro al establecer la cuantía del proceso, al ubicarlo dentro de un proceso de mayor cuantía, cuando en realidad se ubica en un proceso de menor cuantía como lo estipula el artículo 25 del CGP, así: "cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía." ... "son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales vigentes (40 smlmv) sin exceder a ciento cincuenta salarios mínimos legales vigentes.

Agrega que en el caso en comento la apoderada de la parte demandante establece para la cuantía unos montos muy superiores a los que se deben tener en cuenta según lo estipulado en el contrato de leasing y sus anexos. Así pues, el contrato de leasing y su respectivo otro si, base de prueba documental del arrendamiento, estipulan que el canon mensual de arriendo está determinado en 5.405,4516 UVR de manera inicial en el contrato a 29 de octubre de 2017 y en 5.620,4185 UVR a 26 de octubre de 2020.

Agrega la accionada que Yerra la parte demandante por confundir las obligaciones que se están persiguiendo judicialmente por supuesta mora, pues claramente estamos ante la presencia de un contrato de LEASING no de crédito hipotecario, pues expresa la

apoderada actora en el libelo demandatorio que el valor total de los cánones adeudados es el valor del crédito de leasing. Cuando es imposible jurídicamente hacer esto debido a que no existe clausula aceleratoria en este tipo de contratos, donde hasta el momento solo se puede cobrar los cánones atrasados en caso de que así sea pertinente.

Para reforzar lo dicho nos remitimos a las tablas anexas al presente escrito con los valores calculados según las cláusulas del contrato, así como su respectivo otro sí. Por los motivos antes descritos esta excepción debe prosperar.

En lo que tiene que ver con la excepción de *"INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES"* aduce que se configura la presente excepción previa toda vez que los requisitos formales de la demanda están contenidos en el artículo 82 del CGP, nos habla de los requisitos obligatorios para la presentación de la demanda, y tenemos que en el numeral 9 habla de establecer la cuantía cuando esta sea necesaria para establecer la competencia como es el caso presente, razón por la cual, hasta el momento la cuantía presentada por la parte demandante no corresponde a la realidad contractual siendo que a folio 9 de la presente demanda que obra la cláusula cuarta del contrato y el folio 4 que obran las condiciones financieras del contrato y un otro sí que modifica las condiciones iniciales del mismo, donde se puede evidenciar cuales son los emolumentos que se deben tener en cuenta para elaborar el canon de arrendamiento mensual que le corresponden pagar a su poderdante.

Para el caso serían: 1. Valor del canon mensual UVR. Este fue pactado inicialmente el día 29 de septiembre de 2017 en 5405.4516UVR. Modificado luego mediante otro sí, quedando en 5620.41085UVR 2. Intereses remuneratorios. Se pactó el 12.04% E.A. 3. Seguros: se pactó pago de seguro de forma indeterminada, que ya de por si es uno de los más costosos del mercado, cosa que la poderdante desconocía hasta la demanda, el cual tiene un valor de prima anual de \$16.985.688 (DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/C). 4. Plazo de 360 meses contados a partir de la firma del contrato. Modificado luego por el otro sí a que se reinicien los 360 meses a partir del nuevo otro sí. En las tablas

anexas en la presente puede observarse los valores reales según lo establecido en el contrato a fin de establecer el valor del canon mensual. Donde se evidencia que según las fechas alegadas como EN MORA, los valores totales de los cánones supuestamente adeudados serian de \$48.577.375,97 (CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON 97 PESOS M/C). Lo que a todas luces demostraría un yerro evidente en la tasación de la cuantía lo cual llevaría el conocimiento del presente proceso a un estadio diferente como lo es un juez civil municipal y no uno del circuito como erróneamente pretende la demandante.

Siendo así es claro que el proceder jurídico es declarar la incompetencia y remitir a reparto a los juzgados municipales, debido a que continuar conociendo el proceso por un juez del circuito cuando en el término procesal se expresa el yerro procedimental desborda la competencia del funcionario. Con ello vemos que no se cumple con el requisito establecer correctamente la cuantía de la demanda de que trata el artículo 82 numeral 9 del CGP, a fin de establecer la competencia sobre el presente proceso, razón está más que evidente para expresar que existe una inepta demanda por falta de requisitos formales. Por los motivos antes descritos esta excepción debe prosperar.

La actora recorrió el traslado – pdf. 02- en el que señala que,

1.- FALTA JURISDICCION Y COMPETENCIA. Aduce que la cuantía se encuentra perfectamente determinada tal y como manifiesta el apoderado de la demandada note que el valor del contrato es de \$ 490.000.000 ahora bien si lo determinamos por el valor del inmueble al año 2021 el valor se encuentra por \$ 558.108.000 (anexo valor del inmueble conforme constancia impuesto predial) Efectivamente la demandada adquirió un crédito con el demandante y se obligó a través de un contrato de Leasing Habitacional aportado con la demanda. A lo anterior manifiesto al despacho que el apoderado del demandado se encuentra manifestando 2 situaciones distintas toda vez que nos encontramos y como lo ha aceptado el apoderado del demandado en su escrito de excepciones estamos frente a un contrato de leasing habitacional y que para hacerse efectivo este leasing se firma un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa entre quien quiere

hacerse dueño del bien y la entidad que otorgara el Leasing. Terminado el periodo pactado.

2. INEPTITUD DE LA DEMANDA Tenga en cuenta el apoderado de la demandada que la demanda fue presentada legalmente y conforme al trámite Restitución Inmueble Art. 384 del Código General del Proceso y ss VERBAL de que trata CAPITULO II LIBRO III, mas no como erróneamente lo está manifestando.

Surtido el trámite legal correspondiente, se procede a resolver, para lo cual se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Las excepciones previas, como su nombre lo indica, son aquellos hechos que tienen como "finalidad suspender o mejorar el procedimiento por existir verdaderos impedimentos procesales, que obstaculizan u obstruyen el normal trámite del juicio correspondiente, pues a través de ellas se objeta la válida integración de la relación jurídica procesal y por ende no atacan el fondo de la cuestión debatida o lo sustancial de la pretensión".

Sobre el particular, establece nuestro ordenamiento procedimental civil, textualmente: "ARTÍCULO 100 EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado, podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda: Falta de Jurisdicción o de competencia, compromiso o cláusula compromisoria, inexistencia del demandante o del demandado, incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado, ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, entre otros.

Ahora bien, revisados los medios exceptivos propuestos por la demandada tenemos que, frente a la **falta de jurisdicción o competencia**, aduce que la actora señala la cuantía del presente asunto como de mayor considerando ser de menor cuantía y que por lo tanto ha

debido ser atribuido para su conocimiento a los Juzgados Municipales y no Civiles del Circuito.

Sobre el particular el artículo 26 del C.G.P., indica que la cuantía se determinara así:

(...)

6. 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. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

(...)

Revisada la norma antes señalada y descendiendo al sub lite, tenemos que en el contrato de leasing, que es una especie de arrendamiento pero de carácter financiero, suscrito entre las partes se pactó como valor del mismo la suma de \$490.000.000 m/cte y siendo que para la fecha de presentación de la demanda – 15 de diciembre de 2021- la cuantía para los Juzgados Civiles del Circuito lo era por la suma de \$136.278.901, es claro que el presente asunto es de mayor cuantía y por lo tanto el conocimiento radica en cabeza de los Juzgados Civiles del Circuito, como efectivamente ocurrió y se tramita por este despacho judicial.

Ha de aclararse que a los procesos de restitución de inmueble en virtud del contrato de leasing pese a que se aplica lo señalado en la sentencia de T- 734 de 2013 como ya estudio en el recurso resuelto el pasado 13 de enero de 2023 – pdf. 22 cuaderno 1- en lo demás se aplican las normas previstas en el art. 384 y ss del C.G.P.

Por lo anterior el medio exceptivo propuesto por la demanda no resulta prospero por lo arriba señalado.

Finalmente, en lo que atañe al medio exceptivo **ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales**, sustentada en que conforme al numeral 9 del art. 82 CGP, es requisito obligatorio establecer la cuantía para establecer la competencia como en el presente caso, ha de indicarse como ya se dijo en el estudio del medio exceptivo anterior, el valor del contrato fue por \$490.000.000, es decir la competencia es de los Jueces Civiles del Circuito y por lo tanto no es cierto lo argüido por el excepcionante, por lo que resulta impróspero además este medio exceptivo.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

RESUELVE

1º.- DECLARAR no probadas las excepciones previas propuestas por el extremo pasivo.

2º.- CONDENAR en costas a la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$500.000. Liquídense.

Notifíquese

El Juez,



GERMÁN PEÑA BELTRÁN

YRP. -

