

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Cali, catorce (14) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTES: JESUS HERNAN SARMIENTO CHAVARRO.
DEMANDADOS: NELLY CHAVARRO DE SARMIENTO, PERSONAS
INCIERTAS E INDETERMINADAS.
RADICACION: 760013103001-2021-00169-00.

OBJETO.

Procede el despacho a pronunciarse sobre la demanda de reconvenición interpuesta por el apoderado por el señor FERNANDO SARMIENTO contra el demandante JESUS HERNAN SARMIENTO CHAVARRO, formulada el pasado 24 de noviembre de 2021.

ANTECEDENTES.

1.-La parte demandante JESUS HERNAN SARMIENTO CHAVARRO formuló demanda verbal de pertenencia contra la señora NELLY CHAVARRO DE SARMIENTO, a través de la cual pretende se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los derechos de dominio del bien inmueble identificado con M.I 370-53164 de la Oficina de Registro Públicos de Cali.

2.- Posteriormente, mediante escrito presentado ante este despacho el 24 de noviembre de 2021, el señor FERNANDO SARMIENTO, a través de apoderado judicial, formuló demanda de reconvenición con el propósito de obtener las siguientes declaraciones y condenas:

“Con base en los hechos narrados, comedidamente solicito al señor juez, que por los tramites de un proceso verbal, que deberá surtirse con citación y audiencia del señor JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO, mayor de edad y vecino de este municipio, SE DECLARE:

PRIMERO: que JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO, mayor de edad, domiciliado y residente esta ciudad, no ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el siguiente bien inmueble ubicado en la calle 27 No. 33 A -27 barrio el Jardín de la ciudad de Cali V, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370- 53164, identificado para dicha época como

el predio E -804033000- 17 hoy según el certificado de tradición corresponde al No. 76001010011060027003300000033, alindera así: NORTE, en longitud de 15.96 metros con el lote No. 04 del ICT., hoy propiedad que es o fue HERIBERTO J. ARBOLEDA, SUR, en longitud de 15.96 metros, con el lote de terreno No. 2, de propiedad del ICT, hoy propiedad que es o fue de RAQUEL CABALLERO, cuya nomenclatura actual es calle 27 No. 33 A -33 / 33 a- 21 ORIENTE, en extensión de 7 metros con el lote No. 36 que fue del ICT, hoy casa de GUSTAVO CÁRDENAS, y OCCIDENTE, en 7 metros con la calle 27, ubicado en el barrio El Jardín, municipio de Cali V.

SEGUNDO: como consecuencia de la anterior declaración no se ordene la inscripción en la respectiva matrícula inmobiliaria 370-53164 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali V.

TERCERO: no tener en cuenta los valores económicos por las sumas de: a. los impuestos de predial y complementarios, el impuesto de mega obras, por valor de \$9.864.771 Mcte

b. que ha realizado obra de mantenimiento y conservación general de inmueble, pintura en general del inmueble desde el 2002 al 2016, por valor de \$24.756.000 Mcte.

c. Otros gastos tales como repello impermeabilizado de lozas, repello en muros, fundición de vigas de amarre, demolición lavadero, varias impermeabilizaciones, arreglo de la escaleras del segundo piso, arreglos del techo segundo piso, obras de mano, etc., por valor de \$8.090.000 Mcte.

CUARTO: no se deben tener en cuenta estas sumas de dinero porque no es cierto que hayan sido sufragadas del peculio de JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO, estos gastos fueron cancelados de mutuo acuerdo entre JESÚS HERNÁN y FERNANDO SARMIENTO CHAVARRO.

QUINTO: se condene a pagar al señor JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO, las siguientes sumas de dinero en favor de FERNANDO SARMIENTO CHAVARRO, por conceptos de arrendamientos causados y no pagados desde noviembre y diciembre de 2016 hasta el presente y/o cuando haga la cancelación total de la obligación VEINTE Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO CIENCUENTA Y UNO PESOS (\$23.500.151) mcte}

Los cuales se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012). La tasación razonable es la siguiente, lo anterior lo manifiesta mi poderdante, bajo la gravedad del juramento, en esta demanda y/o en esta petición:

CONCEPTO	VALOR
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento de mes de noviembre y diciembre 2016. \$370.00 + \$370.000 	\$740.000
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento del año 2017: $\\$370.000 \times 7\% = \\25.900 incremento sobre el arriendo anual $\\$370.000 + 25.900 = 395.900$ $\\$395.900 \times 12 \text{ meses} = \\$4.750.800$ 	\$4.750.800
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento del año 2018 $\\$395.900 \times 5.9\% = \\23.359 incremento sobre el arriendo anual $\\$395.900 + \\$23.359 = \\$419.259$ $\\$419.258 \times 12 \text{ meses} = \\$5.031.096$ 	\$5.031.096

<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento del año 2019 $\\$419.258 \times 6\% = \\25.155 incremento sobre el arriendo anual $\\$419.258 + \\$25.155 = \\$444.413$ $\\$444.413 \times 3 \text{ meses} = \\$1.333.239$ 	\$1.333.239
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento del año 2020 $\\$444.413 \times 6\% = \\26.664 incremento sobre el arriendo anual $\\$444.413 + \\$26.664 = \\$471.077$ $\\$471.077 \times 12 = \\$5.652.924$ 	\$5.652.924
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamiento del año 2021 $\\$471.077 \times 6\% = \\28.264 incremento sobre el arriendo anual $\\$471.077 + \\$28.264 = \\$499.341$ $\\$499.341 \times 12 = \\$5.992.092$ 	\$5.992.092
Total	\$23.500.151

Son **VEINTE Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL CIENTO CIENCIENTA Y UNO PESOS (\$23.500.151) mcte.**

3.- Explica el señor FERNANDO SARMIENTO al interior del escrito genitor, que, si bien es cierto, la señora NELLY CHAVARRO DE SARMIENTO (demandada), aparece como propietaria del bien inmueble objeto de la pertenencia, también lo es que tal propiedad fue adquirida inicialmente mediante un contrato de compraventa por los señores JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO (demandante), y su hermana NELLY MERCEDES SARMIENTO CHAVARRO quienes acordaron que las escrituras del mencionado bien inmueble quedaran a nombre de su señora madre NELLY CHAVARRO DE SARMIENTO (demandada).

No obstante, manifiesta que posteriormente su hermana NELLY MERCEDES SARMIENTO CHAVARRO le vendió el 50% de aquel inmueble, por lo que es dueño del 50% y el otro 50% lo detenta el señor JESÚS HERNÁN SARMIENTO CHAVARRO (demandante), quien se ha venido usufructuando del 100% sobre el mencionado bien, sustrayéndose además de cancelarle los cánones de arrendamiento desde el año 2016, razón por la que dice interponer esta acción de rendición de cuentas provocadas conforme lo permite el artículo 379 del CGP; así pues, en el hecho 21 claramente refiere: *“Por ultimo señor juez, se resumen los hechos de la presente demanda de reconvencción en una petición única e integral en el sentido que se hace procedente solicitar rendición de cuentas provocada artículo 379 del código general del proceso y ordenar el pago de las mismas. “*

Así las cosas, entra el despacho a decidir sobre la demanda de reconvencción, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Problema Jurídico.

Vistos los antecedentes, compete en esta oportunidad al despacho establecer, si es procedente admitir la demanda de reconvención formulada el señor FERNANDO SARMIENTO, contra el demandante principal JESUS HERNAN SARMIENTO CHAVARRO, a través de la cual solicita se condene a este último extremo procesal a pagarle los cánones de arrendamiento generados sobre el bien inmueble objeto de la pertenencia.

2. Resolución al Problema Jurídico.

En este caso, el artículo 371 del Código General del Proceso, menciona:

“Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvención contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea de competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial. Sin embargo, se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial.

Vencido el término del traslado de la demanda inicial a todos los demandados, se correrá traslado de la reconvención al demandante en la forma prevista en el artículo 91, por el mismo término de la inicial. En lo sucesivo ambas se sustanciarán conjuntamente y se decidirán en la misma sentencia.

Propuestas por el demandado excepciones previas y reconvención se dará traslado de aquellas una vez expirado el término de traslado de esta. Si el reconvenido propone a su vez excepciones previas contra la demanda, unas y otras se tramitarán y decidirán conjuntamente.

El auto que admite la demanda de reconvención se notificará por estado y se dará aplicación al artículo 91 en lo relacionado con el retiro de las copias.”

De esa manera las cosas, en cuanto a los presupuestos y requisitos previstos en la norma adjetiva para la procedencia de la demanda de reconvención al interior de los procesos verbales, la regla 371 del C. G. del P., dispone que es admisible, cuando (i) la misma permita ser acumulada en caso de ser presentada en proceso separado, (ii) que el juez competente sea el mismo que el de la demanda principal, y (iii) que no requiera de un trámite especial; no obstante, el despacho advierte anticipadamente que en este caso no se cumplen tanto el primero como el tercero de aquellos requisitos para la admisibilidad de la petición aquí incoada, conforme a las consideraciones que a continuación se exponen:

(i) *No se cumple el primer requisito.*

El primero de los requisitos consiste en que la demanda de reconvención pueda ser acumulada en caso de ser presentarse en proceso separado. Al respecto el artículo 148 del C. G. del P., establece que la acumulación de procesos procede cuando:

“ARTÍCULO 148. PROCEDENCIA DE LA ACUMULACIÓN EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS. *Para la acumulación de procesos y demandas se aplicarán las siguientes reglas:*

1. Acumulación de procesos. De oficio o a petición de parte podrán acumularse dos (2) o más procesos que se encuentren en la misma instancia, aunque no se haya notificado el auto admisorio de la demanda, siempre que deban tramitarse por el mismo procedimiento, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando las pretensiones formuladas habrían podido acumularse en la misma demanda.

b) Cuando se trate de pretensiones conexas y las partes sean demandantes y demandados recíprocos.

c) Cuando el demandado sea el mismo y las excepciones de mérito propuestas se fundamenten en los mismos hechos.”

En el presente caso, no hay duda alguna que tanto la demanda principal, como la demanda en reconvención se deben tramitar por distintos procedimientos, además de que no se tratan de pretensiones conexas, en razón a que ambas demandas están encaminadas a obtener diferentes declaraciones respecto de sus demandados, quienes a su turno lo son de manera recíproca.

En efecto, el objeto de la demanda principal es la declaración del derecho de dominio sobre un bien, mientras que el de la reconvención se pretende una condena pecuniaria bajo una acción de rendición de cuentas provocadas, por lo que es claro entonces que no hay una relación de dependencia entre las pretensiones de aquellas dos acciones, pues, el estudio que ha de surtirse entorno a la procedencia del reconocimiento del derecho real de dominio que principalmente se propuso, es totalmente ajeno al estudio de procedencia que debe efectuarse en el caso de la obligación contractual invocada por el señor FERNANDO SARMIENTO en reconvención (obligación de rendir cuentas), luego por esta arista, luce diáfano que no se encuentra configurado el primero de los requisitos contemplados en el artículo 371 del C. G. del P., para la procedencia de la demanda de reconvención.

(i) *No se cumple el tercer requisito.*

Similar acontece con el tercer presupuesto, pues las dos acciones promovidas tanto en la demanda principal como en la de reconvención tienen un trámite especial, así pues, el proceso de declaración de pertenencia se encuentra regulado bajo las disposiciones especiales consagrada en el artículo 375 del CGP, y por su parte, las rendiciones provocada de cuentas en el artículo 379 ibidem, por lo que al no tener un trámite idéntico sino diverso cada uno de aquellos asuntos, es claro entonces que ello incumple el tercer requisito antes expuesto (*que no requiera de un trámite especial*), razón suficiente entonces para negar igualmente tal petición.

En consecuencia, el Despacho considera que al no ser susceptible de acumulación la demanda de pertenencia y la de rendición de cuentas provocadas aquí presentada en reconvención, además de tener un juicio especial cada una de aquellas, ello impone el rechazo de plano de esta última, de acuerdo a la disposición del artículo 371 en concordancia con el 90 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, el despacho RESUELVE:

PRIMERO: rechazar de plano la demanda de reconvención formulada por FERNANDO SARMIENTO contra el demandante inicial JESUS HERNAN SARMIENTO CHAVARRO, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este auto.

NOTIFIQUESE

EL JUEZ,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1º Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, 15 DE DICIEMBRE DEL 2021 Notificado por anotación en el estado No. 213 De esta misma fecha Guillermo Valdés Fernández Secretario
