



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Auto	Interlocutorio nro.
Radicado	05001-31-03-010-2020-00171-00
Proceso	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Demandante	CTF S.A.S.
Demandado	AKMIO S.A.S.
Tema	Decide excepciones previas

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a decidir sobre las excepciones previas propuestas por la parte demandada en el proceso con pretensión de restitución del bien inmueble arrendado instaurado por CTF LTDA, hoy en día CTF S.A.S, en contra de la sociedad INVERSIONES PLAS S.A, luego EPK KIDS SMART S.A.S., hoy AKMIOS SAS.

ANTECEDENTES

La demandante instauró el demanda dentro del proceso de la referencia , con base en contrato celebrado el 7 de febrero de 2011, argumentando que la demandada había incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y gastos de administración del centro comercial donde se ubican los bienes objeto del acuerdo, desde octubre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda, por lo que solicitó la “resolución” del contrato, en el cual se comprometieron los siguientes bienes muebles:

Locales Comerciales 1216 y 1218 que hacen parte del Centro Comercial Santafé ubicados en la carrera 43 A No 7 Sur-170 Primer Piso, en la ciudad de Medellín y distinguidos con las matrículas inmobiliarias números 001-1040239y 001-1040240 respectivamente de la oficina de instrumentos públicos de la dudad de Medellín.

Igualmente, afirmó la demandante que al momento de presentación de esta demanda (agosto de 2020), el canon de arrendamiento mensual de los dos locales estaba estipulado en la suma de \$26.392.110.

La demandada fue notificada y oportunamente propuso excepciones previas y de m̀erito.

El Despacho atendió tal contestación, pero por auto de noviembre 10 pasado se le exigió a la parte demandada que de todos modos, para ser oïdam debía consignar los cánones que se causen en la vigencia del proceso.

Como la parte demandada no cumplió la carga el Juzgado dictó sentencia ordenando restitución el noviembre 27 de 2020, decisión frente a la cual la demandada interpuso tutela que le fue despachada desfavorablemente por sentencia de primera instancia. Sin embargo, tal decisión fue revocada por la Corte Suprema de Justicia, mediante fallo proferido el 5 de marzo del año que orre, donde además se ordenó dar curso a la contestación, y citando sentencia de esa misma corporación identificada con el nro. STC14183-2019, se indicó que la parte accionada debía ser oïda así no consignara los cánones, pues había cuestionado la validez misma del contrato. De hecho la Corte en el fallo de tutela en comento manifiesta:

“En definitiva, siempre que el demandado en esa clase de procesos discute la eficacia del contrato de arrendamiento setorna inoperante la carga de exigirle prueba del pago de las prestaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones. Beneficio que resulta igualmente aplicable tratándose de obligaciones causadas antes de la demanda y de aquellas que se concreten durante el trámite porque la jurisprudencia no hizo distinción en ese sentido ni existe justificación razonable para tal condicionamiento.”

Así las cosas, ordenado el cumplimiento de lo resuelto por la H. Corte Suprema de Justicia, a ello se procede.

EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS

1. Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales

Basada en que en el poder otorgado para iniciar ̀este proceso lo fue para solicitar “la resolución del contrato bajo la causal de mora en el pago de arrendamiento”, mientras que la demanda se refiere al cobro de cánones adeudados y la restitución el inmueble arrendado.

Además, la parte demandada sostiene que al Juez le está vedado interpretar más allá de lo que señala el mandato y, en ese sentido, si bien se reclama la resolución, no procede la restitución pues ella no está incluida en el texto del poder cuestionado, por lo que no procede siquiera su interpretación.

2. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar

La presente excepción consiste en que, a juicio de la demandada, deben citarse las “personas indeterminadas”, pues se está ante un proceso verbal sumario y en ese sentido debe citarse a quien tenga interés, para evitar que se violenten derechos fundamentales.

RÉPLICA

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, la cual en oportunidad señaló sobre la denominada “inepta demanda por falta de poder”, lo primero que debía advertirse es que en “ninguna parte de la demanda aparece que se estén cobrando cánones de arrendamiento” y, en segundo lugar, que el poder fue claro al constituirse para proponer un proceso de restitución de inmueble arrendado, conforme a las disposiciones del 384 del C.G.P. Esa interpretación se deduce del mandato y la demanda, sin que se tenga que hacer esfuerzo hermeneútico para desentrañarla.-

En cuanto a la excepción relacionada con citación de personas indeterminadas, argumentó que en las normas referentes al proceso de restitución de inmueble arrendado no se indica en parte alguna la obligación de citar a indeterminados, pues basta con demandar a quien detenta la tenencia del bien por virtud del contrato.

Visto lo anterior, se procede a resolver, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Lo primero que debe advertirse es que si se cuestiona el poder como requisito formal exigido por el artículo 84.1 del C.G.P, entonces la excepción estaría emarcada en el numeral 5º del art. 100 del C.G.P. dentro de la “ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”, en tanto que según el artículo 82.11 *ibídem* es requisito para la presentación de la demanda “(L)os demás que exija la ley”. Empero, discutidas las facultades otorgadas por el poderdante, conviene hacer algunas reflexiones sobre la representación.

A su vez, la falta de citación o notificación de personas indeterninadas, se enlista en el numeral 9º del artículo mencionado 100.

1.- Sobre la indebida representación:

Se ha indicado que tal eventualidad no emerge porque de ella se haga mención por una de las partes, como es fácil entender, sino porque aparezca evidente que una de ellas viene siendo representada por quien no tiene la calidad de representante suyo, caso en que en tratándose de personas naturales sólo se configura cuando una de ellas actúa por interpuesta persona, que puede ser apoderado, mandatario, curador, tutor, etc. sin el lleno de los respectivos requisitos, pues si concurren de modo directo imposible resultaría predicar la existencia del mencionado yerro.

Al respecto, el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, en su libro El proceso Civil Colombiano, cuarta edición, Pág. 396, expone lo siguiente:

“LA INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LAS PARTES...Esta causal de nulidad alude no solo a la representación sustancial de las personas que carecen de capacidad para comparecer al proceso y deben hacerlo por conducto de otro, sino también a la representación judicial, lo mismo que sucede con la excepción previa del numeral 5 del artículo 97 del CPC. Pero su alcance difiere un poco, pues mientras en la excepción previa se puede invocar cualquier informalidad o deficiencia de dicha representación, la causal de nulidad sólo tiene cabida por su ausencia total del poder (art. 140 no. 7 CPC)...”.

Así mismo, el tratadista Fernando Canosa Torrado, en su libro Las Nulidades en el Derecho Procesal Civil, pág., dice “...12. CAUSAL SEPTIMA DE NULIDAD, CUANDO ES INDEBIDA LA REPRESENTACIÓN DE LAS

PARTES...Esta causal tiene ocurrencia en una de las siguientes hipótesis: A) Cuando el demandante o el demandado sin capacidad procesal o legitimatio ad processum asiste por si solo al proceso. B) Cuando a pesar de asistir al proceso mediante un representante, este no ostenta dicha condición, por no habersele otorgado por la ley o el contrato y C) Cuando interviene en el proceso por intermedio de procurador judicial sin poder suficiente para actuar en el respectivo proceso...”

Sobre ésta excepción comenta el Tratadista López Blanco¹ *“La indebida representación también se hará extensiva a la falta de poder que para demandar tenga el apoderado de la parte demandante...”*

Entonces, lo que se conoce como “indebida representación”, en línea de principio, tiene lugar cuando se presenta una carencia absoluta de mandato para gestionar judicialmente los intereses de la parte. Empero, la excepción propuesta es bien diferente, porque apunta a que la demanda es “inepta” por no estar acompañada de un poder que cumpla con los requisitos formales contenidos en el artículo 74 del C.G.P, por lo que una vez revisado el poder otorgado para incoar la presente acción, se puede observar lo siguiente: el representante legal de la entidad demandante señaló que confirió *“...PODER ESPECIAL amplio y suficiente como en derecho se requiere, a favor del Doctor JIMMY ROJAS SUAREZ, abogado titulado e inscrito, identificado como aparece al piè de su aceptación, instaure PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO con base en el artículo 384 del Còdigo general del proceso...”*

El mandato pues no arroja ninguna duda acerca del proceso que se quería instaurar, proceso que se viene rituando tal cual fue propuesto sin objeción alguna. Cosa distinta es que la pretensión formulada por el demandante en términos de “resolución” se ajuste o no a la técnica de este tipo de trámites, lo cual será objeto de análisis en la eventual sentencia.

Ya en cuanto a la interpretación del texto de la demanda, en relación con el poder conferido, es labor hermeneùtica que corresponde al juzgador incluso a la hora de dictar sentencia, como de vieja data lo ha dicho la Corte cuando expresó:

¹ López Blanco Hernán Fabio. Código general del proceso: parte general. Dupré Editores 2017 páginass 953 y 954.

“No siempre la demanda, que es la pieza fundamental del proceso, viene revestida de la suficiente claridad y precisión. Con todo, cuando adolece de cierta vaguedad en la relación de los hechos o en la forma como quedaron concebidas las súplicas, le corresponde al fallador desentrañar la pretensión o pretensiones contenidas en el libelo, en procura de no sacrificar el derecho, puesto que no es aceptable en el campo de la hermenéutica de la demanda, como lo tiene sentando la doctrina de la Corte, que la torpe expresión de las ideas pueda ser motivo valedero para subestimar el derecho reclamado, "cuando éste alcanza a percibirse en la intención y en la exposición de ideas del demandante" (Casación Civil de octubre 12/38, XLVIII, 483).”

Además, y esto es bien importante, las pretensiones de la misma, más allá de lo que ya se dijo sobre la “resolución”, consisten en que se ordene la restitución de los bienes objeto de contrato, más en ninguna de ellas se pretende el pago de cánones de arrendamiento, asunto por demás incompatible. Luego, si el poder se confirió para el inicio de un “proceso de restitución de inmueble”, es apenas lógico concluir que el apoderado está facultado para pedir tal restitución, porque más claro no puede estar que ese es el querer del poderdante, con independencia de la forma técnica en que se formuló el libelo.

2.- No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar

Afirmó la parte demandada que como éste proceso es verbal sumario debe procurarse la citación de personas indeterminadas, lo cual no tiene ningún sustento en la legislación procesal, pues lo cierto es que el presente es un “procedimiento” con regulación especial en el artículo 384 del C.G.P, según el cual *“(C)uando el **arrendador** demande para que el **arrendatario** le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas*”, amén que tratándose de pretensiones típicamente contractuales basta la comparecencia de las personas involucradas en el acuerdo.

Por otro lado, no sobra recordar que por el hecho de que algunos procesos de este tipo se tramiten en única instancia, claro que en los eventos en que la causal es únicamente la mora y no hay discusión sobre la existencia

y validez del acuerdo como aquí ocurre, no por ese razón mutan en trámite de “mínima cuantía”, dentro de los que tampoco es estrictamente jurídico propender por la vinculación de toda persona “indeterminada”

Y dentro del capítulo referido a los procesos de restitución no se habla en parte alguna de la citación de personas indeterminadas.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES PREVIAS formuladas por la parte demandada, según las razones ofrecidas.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de éste trámite a cargo de la parte demandada. Al liquidarse las mismas se tendrán en cuenta las agencias, las cuales se fijan en DOS (02) SMLMV, a la luz de lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO. Ejecutoriado éste auto, continúese el rito del proceso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

JONATAN RUIZ TOBÓN
JUEZ

Firmado Por:

Jonatan Ruiz Tobon
Juez
Civil 010 Oral

**Juzgado De Circuito
Antioquia - Medellin**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**02c8e16afd4b961e4b085b86a1e89660f5f4a8dcd0032cc03c3c62f9323443
bf**

Documento generado en 27/07/2021 04:53:48 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>