



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín, nueve (9) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001 31 03 020 2019-00347 00
Proceso	Verbal
Demandante	Diego Castaño Díaz y otros
Demandados	María Isabel Mejía Escobar
Decisión	Declara no probadas las excepciones previas

I. Objeto:

Procede el Despacho a resolver las excepciones previas formuladas por la parte demandada.

II. Antecedentes:

Una vez integrado el contradictorio, el apoderado judicial de la demandada interpuso las excepciones previas de: **i)** indebida representación del demandante; **ii)** ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales; **iii)** no haberse presentado prueba de la calidad de heredero; **iv)** habersele dado a la demanda un trámite diferente al que corresponde.

Surtido el traslado de la excepción previa, la parte demandante no se pronunció al respecto.

Previo a resolver se hacen necesarias las siguientes,

III. Consideraciones:

1. Resulta importante clarificar que la finalidad de las excepciones previas es corregir o encausar en debida forma el trámite del proceso, evitando futuras nulidades o falencias en éste. Dichos medios exceptivos buscan corregir las deficiencias presentadas en la fase inicial del trámite, con el objeto de evitar que las desavenencias formales impidan la emisión de una decisión que resuelva de fondo el asunto.

Así que no puede pretenderse por esta vía perseguir la definición de aspectos relacionados con la decisión de las pretensiones o la forma en que estas se pretenden probar en el devenir del trámite, pues, sin duda alguna, a aquellas no asiste fin distinto al de adecuar el procedimiento.

2. Precisamente, dentro de las excepciones previas se encuentra descrita en el numeral 4 del artículo 100 del C.G. del Proceso, la relacionada con la incapacidad o indebida representación del demandante.

La referida excepción se materializa en dos eventos. Primero cuando la parte demandante, siendo incapaz, interviene por sí misma en el proceso o a través de mandatario judicial, como si tratase de una persona capaz. Se contraría así el presupuesto procesal de capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, consagrado en el artículo 54 ibidem.

Por otro lado, la indebida representación tiene lugar cuando una persona natural o jurídica actúa en el proceso por conducto de persona que no ejerce conforme a derecho su representación legal o contractual. Así ocurre cuando no se allega prueba del mandato para representar a una parte o cuando quien alega la calidad de heredero, cónyuge o liquidador, no allega prueba de tal condición.

Este último supuesto comparte ciertos matices con la excepción consagrada en el numeral 6, esto es la de *“no haberse presentado la calidad de heredero... cuando a ello hubiere lugar”*.

Sobre el particular el doctrinante Hernán Fabio López Blanco explica que *“el numeral 6 [del artículo 100 del CGP] tipifica como excepción previa la no presentación de la prueba de calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente...circunstancia que es una forma específica de indebida representación, ya que ésta se presenta cuando se actúa careciendo de facultades para hacerlo o cuando se obra en determinada calidad, sin demostrarla.”*¹

¹ Cfr. Código General del Proceso, Parte General, Editores Dupré, Segunda Edición, año 2019, página 970.

Conforme viene de explicarse considera este Despacho que es viable examinar de forma conjunta los hechos aducidos en sustento de las referidas excepciones, valga decir, las consagradas en los numerales 4 y 6 del C.G. del Proceso.

Lo anterior porque el argumento central de lo alegado por la parte demandada es que no se haya acreditado la relación jurídica por la cual los demandantes actúan sin acreditar la calidad de herederos de la señora Teresita de Jesús, quien suscribió como arrendadora el contrato base de la ejecución, así como el hecho de no haberse allegado prueba del trabajo de partición de la misma.

Teniendo en cuenta que el título ejecutivo lo constituye un contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito entre la señora Teresita Díaz Gutiérrez, como arrendadora, y María Isabel Mejía Escobar como arrendataria, respecto al inmueble ubicado en la carrera 51 No. 46-69, se impone examinar qué vínculo jurídico actual tienen los demandantes con el referido bien y la arrendadora aludida.

Pues bien, de acuerdo al certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio 001-79276, ubicado en la carrera 51 No. 46-69, se advierte que los demandantes son actuales propietarios del mismo, Álvaro, Ana Isabel, Diego y José Rodrigo Castaño Díaz, al haberseles adjudicado mediante sucesión el 40% de la cuota de dominio correspondiente a la causante Teresita de Jesús Díaz Gutiérrez y un 20% de Luis Eduardo Castaño Echeverri.

Igualmente, la demandante Isabel Díaz de Castaño es propietaria, al haber derivado su derecho de la liquidación de la sociedad conyugal con Luis Eduardo Castaño Echeverri, anotación 008 del folio 001-79276.

En tal sentido, no admite duda que para la formulación de la demanda que hoy deprecian los demandantes, valiéndose del contrato de arrendamiento aludido, no se exigía que éstos acreditaran la calidad de herederos de quien fuera la arrendadora, esto es de la señora Teresita de Jesús, pues la anotación 12 del certificado de libertad y tradición a que nos hemos referido, da cuenta que la mayoría de los demandantes, excepto Isabel Díaz de Castaño, adquirieron por vía de sucesión el derecho que concernía a la arrendadora. Luego, ningún

sentido tendría exigir prueba de la calidad de herederos que, salvo la precisión aludida, es evidente.

Bajo ese contexto, no era necesario que la parte demandante allegara la prueba que echa de menos la demandada, pues claramente el certificado de libertad y tradición del inmueble arrendado da publicidad de la situación jurídica del bien, así como de la adjudicación por sucesión, ya mencionada. Recuérdese que uno de los objetivos del registro de la propiedad inmueble es: “**Dar publicidad** a los instrumentos públicos que trasladen, **transmitan**, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces”.

Adicionalmente, téngase presente que el fallecimiento de la arrendadora no puso fin al contrato de arrendamiento. Los Códigos Civil y de Comercio, menos aún la ley 820 de 2003, consagran la muerte del arrendador como causa de la terminación del contrato de arrendamiento.

Así, es dable inferir que los créditos en favor del causante pasaron a formar parte del acervo sucesoral que en virtud de la delación de la herencia corresponderá a los herederos o legatarios.

Por lo anterior, dichas excepciones no se encuentran probadas.

3. La parte opositora alega también las excepciones de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales y haberse dado a la demanda el trámite diferente al que corresponde.

El numeral 5 del artículo 100 del CGP prevé la de “*ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones*”. Excepción que apunta a verificar el cumplimiento del presupuesto procesal de demanda en forma y, por consiguiente, deviene imperioso que “*el juez que estudia la fase liminar del proceso en la que se propone la referida excepción previa [realice] el ejercicio intelectual de trasladarse hasta el eventual momento de proferir sentencia para considerar si con la demanda que actualmente estudia se supera el presupuesto procesal en mención, si con este ejercicio llega a la conclusión de que el libelo genitor hace posible, después de agotado el proceso, emitir decisión de fondo en lo que ha demanda en forma se refiere,*

no puede declarar la prosperidad de la excepción previa, tendrá necesariamente que negar la excepción en comento.”²

La demandada argumenta que en este asunto no existe título ejecutivo pues no hay una obligación clara, expresa y exigible. Igualmente, estima que el proceso debe ser adelantado bajo el procedimiento verbal, puesto que no hay título ejecutivo que colme las exigencias del artículo 422 del CGP.

Vistos los hechos alegados, el Juzgado procederá a resolver mancomunadamente lo que interesa a dichas excepciones, en tanto existe simetría en sus sustento fáctico y jurídico, al referirse a que no hay título ejecutivo para que este proceso se adelante.

Si bien es cierto el Código de Comercio no prevé la posibilidad de acudir a la acción ejecutiva cuando se pretenda exigir obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, no existe óbice para que la ejecutabilidad sea sustentada en el contrato de arrendamiento de local comercial, siempre que concurren los requisitos del artículo 422 del CGP.

Además, en gracia de discusión podría acudirse por analogía a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, el cual dispone, en materia de arrendamiento de vivienda urbana, que: *“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”*.

De dichas apreciaciones normativas se extrae, en contraste con el título ejecutivo allegado al procedimiento, que la demandada se obligó a cancelar

² Cfr. Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, auto proferido el 1° de septiembre de 2017, al interior del procedimiento radicado 05001 31 03 014 2007 00608 01.

sumas determinadas de dinero en favor de la señora Teresita Díaz de Gutiérrez, a razón de la renta del inmueble ubicado en la carrera 51 No. 46-69.

Siendo así, dicho documento podía ser utilizado por la arrendadora o por sus hoy herederos y actuales copropietarios, para deprecar el pago de los valores insolutos, mismos a los que se obligó la arrendataria mediante un documento que da certeza de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible. Obsérvese que en el contenido del contrato de arrendamiento se estipuló el valor de la renta, la periodicidad en el pago, a quien debe hacerse y por quien. Asimismo, contiene la forma en que debió ser incrementado el canon.

Dichos motivos son suficientes para concluir la razón por la cual el contrato de arrendamiento de local comercial puede servir de título ejecutivo, en los términos descritos por el artículo 422 del C.G. del Proceso.

Así las cosas, por los argumentos que vienen de exponerse, el Juzgado declarará no probadas las excepciones que vienen de analizarse. En virtud de lo anterior,

IV. Resuelve:

Primero: Declarar no probadas las excepciones previas de indebida representación del demandante; ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales; no haberse presentado prueba de la calidad de heredero; habersele dado a la demanda un trámite diferente al que corresponde, conforme se expuso en las consideraciones de este proveído.

Segundo: De conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G. del Proceso, se condena en costas a la parte demandada y a favor de la demandante.

Notifíquese

Omar Vásquez Cuartas
Juez

SM

Firmado Por:
OMAR VÁSQUEZ CUARTAS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE 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: 2153d1cbcc77391a1862be97dd1c6fa71a88168738a87a2ef08da5d70d3b24e0
Documento generado en 09/07/2021 11:23:35 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>