



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
SONSON ANTIOQUIA  
ESTADO No. 140

PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO - DECISION	CDNO
VERB. RESTI DE INM. ARREN.	2022 00071 00	MARIANA VARGAS TRUJILLO	ELEAZAR TORRES QUINTERO	21/11/2023 NO PROPERA EXCEP. PREVIAS	2

FIJADO EL MIERCOLES (22) NOVIEMBRE 2023 A LAS 08:00: HORAS

R. MERCEDES GIRALDO RÚA  
SECRETARIA

SECRETARIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
Sonsón – Antioquia  
Calle 7 No. 5-31  
Tel. 604 869 25 04

Correo Electrónico: [J01cctosonson@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J01cctosonson@cendoj.ramajudicial.gov.co)

MERTES VEINTIUNO (21) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

PROCESO : Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado) (Mayor cuantía)  
DEMANDANTES : Mariana Vargas Trujillo (Cédula 22.105.027) y  
Jorge Alberto Vargas Trujillo (Cédula 70.725.766), en calidad de  
Hijos y Herederos del señor Félix Antonio Vargas Dávila  
DEMANDADO : Eleazar Torres Quintero (Cédula 70.723.465).  
CUADERNO 2 : Excepciones Previas  
RADICADO : 05 756 31 12 001 2022-00071-00  
DECISIÓN : No prosperan excepciones previas.

Interlocutorio Nro. 312

En el proceso de la referencia el demandado propuso excepciones previas de: 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA – INTEGRACIÓN DEL LITIS CONSORCIO y FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE HEREDERO: Fundamentadas en que no están legitimados los demandantes para instaurar la acción por no lograr demostrar la calidad de herederos con el auto de apertura de la sucesión del señor FELIX VARGAS, ya que no basta con haber aportado el correspondiente registro de defunción y los de nacimiento de ellos, además, que no representan la titularidad del 100% de la sucesión, por lo que debe integrarse el litisconsorcio con NINFA TRUJILLO DE VARGAS en calidad de cónyuge sobreviviente y las señoras GLORIA ELSY y CARMEN ADELYS VARGAS TRUJILLO.

2. INDEBIDA ACUMULACIÓN DE ACCIONES Y PRETENSIONES; DÁRSELE A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE: Argumentando que la Restitución de inmuebles se

retrotrae únicamente a que el arrendatario haga entrega del inmueble por vía judicial, pagando los cánones de arrendamiento con sus respectivos intereses, mientras que la indemnización de perjuicios que supuestamente se desprende de una promesa de compraventa, deben reclamarse en proceso verbal declarativo y que como no tiene un trámite especial consagrado en el C.G. P., debe separarse y adelantarse conforme al artículo 368 y ss. de la misma obra. Que se encuentran inconsistencias como el hecho de aportar a la demanda copia de la promesa de compraventa, sin acreditarse que esa indemnización sea una obligación clara, expresa y exigible, como tampoco prueba haberse causado el perjuicio, es decir que se haya pagado la aducida cláusula penal; también se encuentra que la protocolización de la escritura según la promesa de compraventa estaba a futuro para el 15 de agosto de 2023, sin que estuviera expirado el plazo para exigir su cumplimiento.

3. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE O DEMANDADO: Que al haber fallecido el señor FELIX ANTONIO VARGAS DÁVILA, se configura la inexistencia del demandante porque los señores JORGE y MARIANA VARGAS TRUJILLO no están reconocidos como herederos y no figuran como propietarios inscritos en los certificados de libertad y tradición expedidos por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Sonsón, que por lo tanto no están legitimados para demandar. Igual sucede frente a la promesa de compraventa, ya que al no ser parte en ese negocio jurídico es inexistente como demandado.

De las excepciones se corrió traslado a los demandantes, quienes, a través de su abogado, lo descorrieron solicitando su rechazo y que sean desestimadas atendiendo lo taxativo de las mismas y por la falta de técnica procesal, porque trae una estructura novedosa al plantear las excepciones de manera conjunta invocando la falta de

Excepciones previas, No prospera. Radicado: 05 756 31 12 001 2022-00071-00- Proceso Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado, Pago de ) (Mayor cuantía). Ddtes: Mariana y Jorge Alberto Vargas Trujillo, en calidad de hijos y herederos de Félix Antonio Vargas Dávila. Ddo: Eleazar Torres Quintero.

integración del litisconsorcio, falta de acreditación de la calidad de heredero y falta de legitimación en la causa, pese a que ésta última no está consagrada como excepción previa. El tema de legitimación de los demandantes como herederos y que no aparecen como propietarios de los inmuebles, además, que no representan el 100% de la sucesión, ya superó el primer estudio frente al Juzgado ante quien se explicó que los demandantes no actúan mediante una acción personal sino hereditaria frente a terceros en defensa de la universalidad jurídica denominada masa herencial o sucesión. Que no solamente el acto de estar reconocido en sucesión como único heredero sirve para legitimar tal calidad que es conferida por ley y se puede demostrar mediante varias maneras, por ejemplo, con copia del testamento debidamente registrada, copias de las actas de estado civil que demuestren el parentesco con el difunto o copia del auto proferido dentro del respectivo proceso de sucesión. Que, en tal sentido, el fundamento del apoderado del demandado respecto a que los bienes no son de los demandantes, pierde fuerza. Ahora, con la pretensión de que se debe integrar el litisconsorcio con los demás herederos, aunque no especifica si se trata del necesario, facultativo o cuasi necesario, es un reconocimiento explícito de la calidad de propietarios que ostentan los demandantes en relación con los locales comerciales.

Que las razones y fundamentos de hecho en que se sustenta la queja por indebida acumulación de acciones y pretensiones y habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde, no tiene apoyo jurídico porque el numeral 7 del artículo 384 del C.G.P., consagra que "... En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir en cualquier estado del proceso, el embargo y secuestro sobre bienes del demandado, para asegurar el pago de los cánones de

Excepciones previas, No prospera. Radicado: 05 756 31 12 001 2022-00071-00- Proceso Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado, Pago de ) (Mayor cuantía). Ddtes: Mariana y Jorge Alberto Vargas Trujillo, en calidad de hijos y herederos de Félix Antonio Vargas Dávila. Ddo: Eleazar Torres Quintero.

arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar ..." Que, según el artículo 88 de la citada norma, se pueden acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren unos requisitos que allí se enuncian y que aplicándolos al caso concreto se cumplen a cabalidad porque este Juzgado es competente, no se excluyen entre sí las pretensiones y el proceso verbal es el idóneo, la causa y el objeto de la restitución forzada es lo que impidió que se consumara la celebración del contrato de compraventa de la familia VARGAS TRUJILLO con el señor JOSÉ ALCIDES JURADO.

Que la inexistencia del demandante o del demandado, es solo una réplica de la anterior excepción, ya que se repite la noción de falta de legitimación por activa; que la inexistencia de alguna de las partes, tiene más que ver es con la capacidad que se tiene para ser parte para comparecer e intervenir en el proceso judicial, condición que ostentan tanto las personas naturales como jurídicas.

#### CONSIDERACIONES:

Le asiste razón a la parte demandante al reaccionar frente a las excepciones propuestas por el demandado y al pedir que sean desestimadas, esperando que no se declare su prosperidad, pues varios de los reparos ya fueron decantados cuando se subsanó la demanda que en un principio fue inadmitida; en esa ocasión quedó claro que los demandantes actúan mediante una acción hereditaria frente a terceros defendiendo de ellos la masa herencial como patrimonio para la sucesión ilíquida e intestada; la calidad de herederos quedó probada con los registros civiles de nacimiento con

Excepciones previas, No prospera. Radicado: 05 756 31 12 001 2022-00071-00- Proceso Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado, Pago de ) (Mayor cuantía). Ddtes: Mariana y Jorge Alberto Vargas Trujillo, en calidad de hijos y herederos de Félix Antonio Vargas Dávila. Ddo: Eleazar Torres Quintero.

los que quedó probado su parentesco con el señor FÉLIX ANTONIO VARGAS DÁVILA de quien se aportó registro de defunción, quedando claro que las pretensiones no las invocan a título personal, sino para la sucesión.

A la luz del inciso tercero del numeral 7 del artículo 384 C. G. P., al indicarse que, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia favorable a la parte demandante, se debe promover ejecución para obtener el pago de cánones adeudados, costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia, es claro que desde la demanda es permitido pretender el reconocimiento y pago de los perjuicios que se logren probar su causación por incumplimiento en el contrato. Además, el escenario para controvertir o desvirtuar tales perjuicios es dentro del proceso en su respectiva etapa, máxime cuando se proponen tales reparos exceptivos también como de fondo, donde habrá oportunidad de decretar, practicar y valorar las pruebas solicitadas.

Tanto los demandantes como el demandado son personas con capacidad para ser parte y como tal comparecer e intervenir en un proceso judicial, como en efecto lo están haciendo, con lo que se desvirtúa inexistencia de los demandantes y del demandado.

En conclusión, como las excepciones no están llamadas a prosperar se resolverá esta intervención desfavorablemente; y, de conformidad con el inciso dos numeral 1 del artículo 365 del C. G. P., habrá de condenarse en costas al vencido en ello.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón,

RESUELVE:

Excepciones previas, No prospera. Radicado: 05 756 31 12 001 2022-00071-00- Proceso Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado, Pago de ) (Mayor cuantía). Dátes: Mariana y Jorge Alberto Vargas Trujillo, en calidad de hijos y herederos de Félix Antonio Vargas Dávila. Ddo: Eleazar Torres Quintero.

1°. DECLARAR NO probadas las excepciones previas propuesta por el demandado, por los motivos que se indican en la parte motiva.

2. Condénese en costas al señor ELEAZAR TORRES QUINTERO en favor de los demandantes MARIANA y JORGE ALBERTO, VARGAS TRUJILLO, para lo que se señala el equivalente a la suma de 1 salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE:

LA JUEZ,

  
OLGA LUCÍA MORENO BEDOYA



Excepciones previas, No prospera. Radicado: 05 756 31 12 001 2022-00071-00- Proceso Verbal (Restitución de Inmueble Arrendado, Pago de ) (Mayor cuantía). Dtes: Mariana y Jorge Alberto Vargas Trujillo, en calidad de hijos y herederos de Félix Antonio Vargas Dávila. Ddo: Eleazar Torres Quintero.