



Soledad, Atlántico, Siete (7) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2.022).

REFERENCIA: 08758-41-89-003-2021-00994-00.
PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: EDUARD G. ROMERO T.
DEMANDADO: KELLY M. DE VIANA y ALVARO DE J. VIANA H.

ASUNTO: RESUELVE RECURSO DE REPOSICION CONTRA
AUTO DE 13 DE DICIEMBRE DE 2.021.

INFORME SECRETARIAL. Al despacho el proceso de referencia que se encuentra pendiente de resolver recurso de reposición contra el auto de fecha 13 de diciembre de 2.021, por el cual se Admitió la Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en el proceso de la referencia.

VICTOR JAVIER GAVALO NORIEGA

El Secretario

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS DE COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE SOLEDAD. Soledad, Marzo (07) de Dos Mil Veintidós (2022)**

CUESTION.

Se encuentra al despacho el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de Unica Instancia instaurado por EDUARD G. ROMERO T. contra, KELLY M. DE VIANA, y ALVARO DE J. VIANA H., para resolver recurso de reposición interpuesto contra el auto de fecha 13 de diciembre de 2021, por el cual se Admitió la Demanda, donde se ordenó correr traslado de ella a la parte demandada, notificar personalmente de la providencia, y no escucharlos en el proceso hasta tanto no consignen los cánones de arriendo que son objeto de las pretensiones de la demanda, para que se revoque, por considerar que falta de los requisitos formales de la demanda, y se configuran las excepciones previas de falta de los Requisitos Formales, Indebida Acumulación de Pretensiones, Falta de jurisdicción y competencia, No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios; y Habérsele dado a la demanda un trámite distinto al que incumbe.

EL AUTO RECURRIDO.

Se trata del auto de fecha 13 de diciembre de 2021, por el cual el despacho admitió la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, correr traslado de la admisión a los demandados, notificar a estos personalmente de la providencia y no escucharlos en el proceso si no consignan los cánones de arriendo que son objeto de las pretensiones de la demanda, para que se revoque, por considerar que la demanda no reúne todos los requisitos formales exigidos por la ley, y estar configuradas las excepciones previas de falta de los Requisitos Formales, Indebida Acumulación de Pretensiones, Falta de jurisdicción y competencia, No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios; y habérsele dado a la demanda un trámite distinto al que incumbe.



EL RECURSO

Los demandados, a través de su apoderado judicial, solicitan con el recurso de reposición, que se revoque el auto de fecha 13 de diciembre de 2.021, por el cual se Admitió la Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado, para que se revoque por considerar que no están presentes los requisitos formales exigidos por la ley para que exista demanda en forma, y estar configuradas las excepciones previas de Falta de los Requisitos Formales, Indebida Acumulación de Pretensiones, Falta de jurisdicción y Competencia, No Comprender la Demanda a todos los litisconsortes necesarios; y Habérsele dado a la Demanda un Trámite Distinto al que incumbe, solicitando en consecuencia que se desestime la demanda verbal sumaria.

SUSTENTACIÓN

El recurrente argumentó su recurso de la siguiente forma:

El demandante pretende la terminación de un Contrato de Arrendamiento de Local Comercial alegando que es un Contrato de Arrendamiento de Vivienda urbana, pidiendo que se condene a los demandados a cinco Pretensiones:

- Dar por terminado el contrato de Arrendamiento del local comercial objeto de la demanda;
- Se condene a los demandados a restituir el citado LOCAL COMERCIAL;
- No se escuche a los demandados si no consignan las cantidades aludidas por el demandante;
- Se ordene la diligencia de entrega del Local;
- Se condene a los demandados en costas.

Están configuradas las excepciones previas de:

- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, toda vez que el demandante no acompañó con el libelo el desahucio que se debe hacer por tratarse de un local comercial, según el artículo 520 del C. Co.
- Indebida acumulación de pretensiones, porque el demandante solicitó con una demanda Verbal Sumaria de restitución de bien inmueble de “vivienda urbana”, cinco pretensiones, incurriendo en Fraude Procesal.
- Falta de jurisdicción y competencia, porque según afirma, la competencia para conocer del proceso la tiene el Juez Municipal de Oralidad, por tratarse de un Proceso Verbal de Menor Cuantía.
- No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, porque no se incluyó como demandada a LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, quien tiene la calidad de Coarrendataria en el Contrato de Arrendamiento escrito que se celebraron las partes, el cual fue autenticado.
- Haberse dado a la demanda un trámite distinto al que incumbe, porque el demandante presentó una demanda por Proceso Verbal Sumario, cuando por tratarse de un Local Comercial debió ser por un Proceso Verbal de Menor Cuantía.

Para demostrar los hechos afirmados aportó tres declaraciones extrajuicio, con las que pretende acreditar la celebración del Contrato de Arrendamiento Escrito del Local en el mes de agosto del año 2009, autenticado en la Notaria Única de Soledad; y solicitó el interrogatorio de parte del demandante, y los testimonios de las señoras, LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, KELLY M. DE VIANA, y ALVARO VIANA HERRERA.



TRASLADO A LA PARTE EJECUTANTE

El despacho procedió a dar traslado a la parte demandante por el término de ley de la reposición presentada para que se pronunciara sobre ella.

La Parte demandante manifestó lo siguiente:

El numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P., consagra que si la demanda se fundamenta en falta de pago el demandado no será oído hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que según la prueba allegada tienen los cánones, o presente los recibos de pago de los tres últimos períodos, o las consignaciones por los mismos períodos.

Los demandados no han presentado prueba de haber cumplido la demostración del pago por lo que no deberán ser oídos.

En cuanto a las excepciones previas expuso:

– Falta de los requisitos formales e indebida acumulación de pretensiones.

El Desahucio del artículo 520 del C. de Co., opera cuando se solicita la no renovación del Contrato del Local porque el propietario lo necesita para su propia habitación, para un establecimiento suyo, o cuando deba ser reconstruido y se requiera su desocupación; pero no cuando se trata de incumplimiento por mora en el canon.

– Indebida acumulación de pretensiones.

El artículo 88 del C. G. del P., establece cuando se pueden acumular las pretensiones aunque no sean conexas, cumpliendo con los requisitos de competencia del juez para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía, que no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias, y que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento. El despacho es competente para conocer de todas las pretensiones solicitadas en la demanda y todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

– Falta de jurisdicción y competencia.

En los procesos de restitución de inmueble arrendado la cuantía se fija por el valor de la renta en los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda.

El canon mensual al momento de la presentación de la demanda era de \$1.250.000,00, \$15.000.000,00, al año.

Según el artículo 25 del C. G. del P., el proceso es de mínima cuantía porque las pretensiones patrimoniales no exceden los cuarenta salarios mínimos mensuales, los que en esa época ascendían a \$36.341.040,00.

La competencia del proceso corresponde al Juez Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples, por ser un proceso contencioso de mínima cuantía.

– No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

Se afirma la existencia de un Contrato Escrito, firmado y autenticado, en donde figura como coarrendataria, LEDYS MARINA LEYVA MARTÍNEZ, quien debería ser demandada como litisconsorte, pero no allegan el contrato.



El artículo 185 del C. G. del P., dispone que quien pretenda reconocer un documento privado deberá presentarlo para que la otra parte pueda controvertirlo y verificar su autenticidad.

El artículo 384 del C. G. del P., establece que, ante la inexistencia del Contrato Escrito de Arriendo, podrá presentarse prueba testimonial siquiera sumaria del arrendamiento. Así se hizo en la presente demanda, por la inexistencia de un contrato escrito, por tratarse de un Contrato Verbal.

No se ha demostrado la existencia de un Contrato Escrito, Autenticado y Firmado por las partes, por lo que no debe vincularse a ninguna persona como litisconsorte de la parte demandada.

– Haberse dado a la demanda un trámite distinto al que incumbe.

Los Procesos de Restitución de Inmueble Arrendado están reglamentados por el artículo 384 del C. G. del P. en un procedimiento que se aplica independientemente de si se trata de vivienda urbana o de local comercial, la Clase de Proceso se determina por la Cuantía.

El artículo 390 de este estatuto, establece que se tramitan por el Procedimiento Verbal Sumario los Asuntos Contenciosos de Mínima Cuantía. Este caso, como se trata de un Proceso de Mínima Cuantía, el Procedimiento es el Verbal Sumario.

Manifestó que, por error de transcripción se solicitó en las Pretensiones que “se diera por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana” cuando se trataba un Contrato de Arrendamiento de Local Comercial.

Por ser un error subsanable, se solicita que se tenga como Pretensión número Uno:

“Que se Declare Terminado el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial celebrado el día 1 de agosto de 2009, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 30 No 24–119, local del 1º piso, en el barrio Hipódromo de Soledad, Atlántico, celebrado entre, EDUARD GABRIEL ROMERO TAMAYO, como Arrendador, y KELLY MOJICA DE VIANA y ÁLVARO DE JESÚS VIANA HERRERA, como Arrendatarios, por reiterado incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios y los cánones de arrendamiento pactados de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2021, y los que en lo sucesivo se sigan causando hasta la terminación legal del mismo”.

– En cuanto a las pruebas solicitadas en la reposición dijo:

Pide no darle valor probatorio a dos las declaraciones extra juicio aportadas, de las señoras, LEYVA MARTÍNEZ LEDYS MARINA y MOJICA VIANA KELLIS, con fundamento en el artículo 225 del Código General del Proceso que consagra que la prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato; y porque existe un lazo de familiaridad entre los declarantes y los demandados, que afecta su credibilidad e imparcialidad, tachándolos por esta causa.

Que no se decreten los testimonios solicitados en el recurso por la falta del requisito del domicilio, el canal digital en el que deben ser citados y no enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba”

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

Motivo de inconformidad.



El recurrente solicita al despacho “revocar el auto de Admisión de la Demanda de fecha del 13 de diciembre para “Desestimar la demanda verbal sumaria”, con fundamento en que el libelo no reúne los requisitos formales, el juez carece de competencia, no se ha integrado el litisconsorcio necesario de la parte demandada, y el trámite del proceso no se corresponde

Pasaremos a estudiar las solicitudes hechas en el recurso.

Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.

Los requisitos formales de la demanda están contemplados en el artículo 82 del C. G. del P. Entre estos hay unos que son comunes a todas las demandas y otros que son especiales según la clase de demanda, como ocurre con el juramento estimatorio del numeral 7º.

El desahucio como anexo obligatorio de la demanda de restitución de inmueble, cuando se está discutiendo el Derecho de Renovación del Contrato de Arriendo de un Local Comercial, según lo establece el artículo 518 y 520 del C. de Co.

De acuerdo con la demanda el fundamento fáctico de la pretensión de entrega el inmueble no es la no renovación sino la mora en el canon de arriendo.

Indebida acumulación de pretensiones.

Las pretensiones de la demanda consisten en las peticiones que se hacen al juez para que las conceda en la sentencia que resuelva la litis, que deben ser *expresadas con precisión y claridad*. Esas pretensiones deben tener conexión y estar soportadas en los hechos que se afirman en el libelo, todo según lo establecido en el artículo 82 del C. G. del P.

Las pretensiones que se formulan en la demanda de restitución en el presente caso no están acumuladas como afirma el recurrente, ellas hacen parte de la Petición Concreta de Restitución de Inmueble Arrendado, según los hechos afirmados en la demanda: Dar por terminado el Contrato de Arriendo, condenar a los demandados restituir el Local objeto del proceso, que no sean escuchados mientras no demuestren el pago del canon, que se ordene la práctica de la entrega del bien y que se condene en costas a la parte demandada.

Las pretensiones que se acumulan son las que *no son conexas* y no es el caso.

Sobre la afirmación de que se trata de un “Proceso Verbal Sumario donde se solicitó la Restitución de una Vivienda Urbana”, es pertinente considerar que la simple lectura de los hechos de la demanda aparece que se trata de la Restitución de un Local Comercial; y que además, el demandante al descorrer el traslado del recurso de reposición aclaró que se trató de un lapsus cálamí, que ya corrigió.

Falta de jurisdicción y competencia.

Los factores de competencia son de orden público y no pueden ser modificados por las partes.

La competencia en los procesos de restitución de inmueble arrendado según el C.G. del P., se rige por el factor de la cuantía, determinada por el valor de los Cánones en los 12 meses anteriores.

El juez competente para este caso es el Juzgado Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples.



No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

El recurrente afirma que la tenencia del Local Comercial cuya restitución se solicita se rige por un Contrato de Arrendamiento Escrito, celebrado también por la señora, LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, como Arrendataria, que fue autenticado en la Notaría Unica de Soledad, sin embargo, no aportó el documento.

El Principio General de la Prueba es que debe probar quien reclama, porque tiene la carga de acreditar los hechos que alega.

Sin la aportación del documento contentivo del Contrato de Arrendamiento del Local comercial no es posible establecer la existencia de otra persona con la calidad de Arrendataria que deba ser demandada como Listisconsorte, porque no aparece demostrado que la referida señora tenga la condición de Arrendataria del Local cuya entrega se solicita en el proceso.

Haberse dado a la demanda un trámite distinto al que corresponde.

Los Procesos de Restitución de inmueble arrendado se rigen por las reglas del artículo 384 del C. G. del P., y el procedimiento para su trámite dependerá de la cuantía según lo establecido en el artículo 390 por ser un proceso contencioso de mínima cuantía.

Solicitud de pruebas

Las excepciones previas tienen por finalidad mejorar el procedimiento de manera que la litis pueda desarrollarse según las reglas propias de cada juicio y se pueda dictar sentencia que resuelva el litigio. No es un *ante-proceso* ni un mecanismo de defensa para dilatar o terminar el proceso.

Por mandato del artículo 101 del C. G. del P., al escrito contentivo de las excepciones previas debe acompañarse las pruebas que se pretendan hacer valer, y el juez se abstendrá de decretar pruebas de otra clase, salvo cuando se proponga falta de competencia por domicilio de la persona natural o por el lugar de ocurrencia de los hechos, o falta de integración del litisconsorcio necesario, casos en los que se podrán practicar hasta dos testimonios.

El recurrente aportó con su recurso dos declaraciones juradas extrajuicio. Esta clase de documentos no puede ser valorada como pruebas si no han sido ratificadas en el proceso. Correspondería realizar la ratificación de los testimonios en el trámite del recurso de reposición al estudiar las excepciones previas, lo que no es posible por expreso mandato del artículo 101 del C. G. del P., que le prohíbe al Juzgador decretar pruebas cualquier prueba, permitiendo solo excepcionalmente, que se decrete la prueba testimonial con el lleno de los requisitos legales.

Y solicitó como pruebas, el Interrogatorio de Parte al Demandante; y los Testimonios de los señores, LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, KELLY M. DE VIANA y ALVARO VIANA HERRERA, pruebas cuya procedencia procederemos a resolver:



El interrogatorio de parte no es posible decretarlo por expreso mandato del artículo 101 del C. G. del P. que lo prohíbe.

Respecto a los testimonios de los señores, KELLY M. DE VIANA y ALVARO VIANA HERRERA, tenemos que estas personas tienen la condición de Demandados y no pueden rendir la prueba testimonial, pues esta solo se le recibe a los Terceros.

El testimonio de la señora, LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, encuentra el despacho que la solicitud no reúne los requisitos de ley, porque no se enunció concretamente los hechos que serán objeto de la prueba de testimonio.

Por todo lo anterior, encuentra el despacho que no le asiste razón al recurrente en su solicitud para que se revoque el Auto que Admitió la Demanda de Restitución y que esta sea desestimada por presentarse la inepta demanda, la falta de competencia, el trámite inadecuado y la no integración del litisconsorcio necesario de la parte demandada.

A mérito de lo expuesto, el Juez Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Soledad Atlántico,

RESUELVE

PRIMERO. NO REPONER el auto de fecha 13 de diciembre de 2021, por el cual se Admitió la Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado

SEGUNDO. NEGAR la Práctica de las pruebas solicitadas de Interrogatorio de Parte del demandado, EDUARD G. ROMERO T., y de los testimonios de los señores, LEDYS MARINA LEYVA MARTINEZ, KELLY M. DE VIANA, y ALVARO VIANA HERRERA.

TERCERO. MANTENER en firme en todas sus partes el auto objeto del recurso de reposición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JUAN JOSE PATERNINA SIMANCAS

JUEZ

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD**

Hoy _____ se
Notifico por Estado No. _____ la anterior providencia.

VICTOR JAVIER GAVALO NORIEGA
Secretario

Firmado Por:

**Juan Jose Paternina Simancas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 003 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Soledad - Atlantico**

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: **c00296f559fab5f5174274957d46687f7be2e965dedbe4ec26bfb38a9fe583e3**

Documento generado en 07/03/2022 03:47:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>