



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
EL BAGRE - ANTIOQUIA**

Treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

AUTO INT . : 16
RADICADO : 2023 00240
PROCESO : Restitución de inmueble
DEMANDANTE : Elizabeth Herazo Villadiego
DEMANDADO : Rubén Angulo Zabaleta

1. ASUNTO

Mediante escrito presentado oportunamente, el apoderado judicial del demandante interpone recurso de reposición en contra del auto interlocutorio No. 416 del 17 de agosto de 2023, mediante el cual se admitió la demanda.

2. DEL RECURSO

La apoderada de la parte demandada propone la excepción previa de INEPTITUD DE DEMANDA, por la vía del recurso de reposición, con base en los siguientes argumentos:

Que **"El escrito de demanda no contiene el Juramento Estimatorio"**, afirmando que revisada cuidadosamente la demanda no se encuentra Juramento Estimatorio alguno.

- Que **"El escrito de la demanda refiere fundamentos de derechos que nada tienen que ver con el asunto del proceso"**, indicando, que como se puede observar en el escrito de demanda, específicamente en sus fundamentos de derecho, y bajo los cuales fundamenta las medidas cautelares solicitadas son entre otros la ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.". Que inclusive se hace referencia específica en la pretensión 3ra y petición especial de la demanda al Art. 35 de la referida ley 820, lo cual dice es inaplicable cuando lo que se pretende es una supuesta restitución de inmueble arrendado de LOCAL COMERCIAL, siendo aplicable en un orden jerárquico para los contratos COMERCIALES, las siguientes: 1. Código de Comercio. 2. Contrato si lo hay. 3. Costumbre mercantil. 4. Ley Civil – Código Civil. 5. Lex Mercatoria.

- Que **"No se realizó la estimación de la cuantía del proceso"**, indicando que el demándate no hace referencia a cuál es la suma a la que asciende la supuesta renta pactada, simplemente refiere la norma con la que respalda la determinación de esta.

- Que **"No cumple con los requisitos adicionales consignados en el Artículo 83 del CGP"**, alegando, que las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos

actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Que la demanda no cumple con este requisito, puesto que no se identifica el inmueble "que se pretende restituir", toda vez que el predio citado de conformidad con el impuesto predial cancelado el pasado 30 de marzo de 2023, trata de un inmueble identificado así: "Información catastral: Código predial 2501001017001400001000000000. Dirección: Calle 50 Nro. 48ª-12/16. Matricula inmobiliaria: 027-0000129". Que verificada la matrícula inmobiliaria 027 – 0000129 se tiene lo siguiente: "Tipo de predio: Urbano. Dirección: CL San Bartolo LT. Departamento: Antioquia. Municipio: Segovia. Linderos: UN LOTE DE TERRENO DESGAJADO DE OTRO MAYOR; POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS; POR EL FRENTE , CON LA CALLE SAN BARTOLO EN EXTENSION DE 10 M. POR EL COSTADO IZQUIERDO, CON PROPIEDAD HOY DE JULIAN PULGARIN CAÑAS EN EXTENSION DE 10 M,. POR EL COSTADO DERECHO, CON PROPIEDAD HOY DE MANUEL PULGARIN CAÑAS EN EXTENSION DE 8. 90 M. Y POR LA PARTE DE ATRAS , CON LUIS VELASQUEZ EN EXTENSION DE 10 M.-CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: 24 T. 3.- Y". que como se puede verificar no figura como titular del derecho real de dominio la demandada, y mucho menos la Sra. Blanca Rosa Villadiego Villadiego (QEPD). Además que no se identifica con claridad el inmueble que se está persiguiendo.

- Que por **"no haberse presentado prueba de calidad de heredero, conyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea, y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado cuando e ello hubiere lugar"**, alegando que en concordancia con el artículo 84 numeral 2 del CGP que cita: "(...) *La prueba y la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso en los términos del artículo 85 del CGP. (...) Inciso 2. En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso*". Que lo anterior, puede evidenciar que en la demanda se hace mención del presunto grado de consanguinidad entre la demandante y la Sra. Blanca Rosa Villadiego (QEPD); sin embargo, que la demandante no acredita siquiera la calidad de heredera tal y como se lo exige la norma, no se acredita copia del auto en que se haya hecho el reconocimiento de heredero dentro de un juicio de sucesión. Que tampoco se tiene que en la autorización dada *"la cual no se conoce sobre qué bienes recae, puesto que no se identificaron en la misma"*, se hayan dado facultades especiales para iniciar en nombre de la Sra. Blanca Rosa Villadiego (QEPD) para iniciar y llevar hasta su terminación las acciones administrativas, policiales y/o judiciales, para la recuperación de los bienes de su titularidad, que no se conoce que bienes le correspondieron en vida y que al momento de su fallecimiento se encontraban bajo su titularidad. Finalmente, como bien lo mencionan el artículo 84 y 85 nral, 2 para ambos, no se acredita la calidad en que actúa en el presente proceso.

Por lo expuesto solicita, que sea revocado el auto admisorio de la demanda de la referencia, el cual admite la demanda presentada por la Sra. Elizabeth Herazo Villadiego, comprendiendo la cancelación de las medidas de embargo y secuestro. Que como consecuencia de lo anterior, se expidan los oficios cancelación de inscripción en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos frente al inmueble con matrícula inmobiliaria 027 – 6547.

Del escrito de reposición se dio traslado, término que fue aprovechado por el apoderado de la parte demandante así:

El apoderado de la parte demandante se pronunció indicando: "le recuerdo a las partes integrantes de la Litis que el contrato de arrendamiento por el hecho de ser verbal no significa que sea inexistente como aduce la parte demandada y es carente de verdad ya que tal y como se indica en el hecho cuarto el señor Rubén Angulo Zabaleta dejó de cancelar los cánones de arrendamiento a partir del mes de abril de 2023 fecha en la cual canceló de forma incompleta dicho Cano y hasta la fecha señor juez no ha cancelado los cánones correspondientes a los otros meses, pero desde la fecha en que se realizó el contrato verbal de fecha 10 de enero de 2017 el venia cancelando de forma continua has el mes de abril del presente año".

Frente a la afirmación, que la parte demandada aduce que se busca inducir al error dice que es un "concepto carente de toda verdad ya que como conecedor del derecho sabemos y somos respetuosos de la justicia", que de hecho "la autorización "poder" fue suscrito ante notario por parte de la señora blanca rosa Villadiego en su momento y en la cual le da la facultad de suscribir dichos contratos y adiciona la facultad para el cobro del arriendo del establecimiento de comercio denominado gana facultando con esta autorización a mi poderdante la señora Elizabet villadiego la potestad de realizar los contratos del único bien que tiene la señora blanca Rosa Villadiego al interior del municipio del Bagre, Antioquia".

Que con la contribución del pago de catastro a nombre de la señora blanca Villadiego se demuestra que es equivocada la apreciación de la parte demandada ya que el mismo impuesto Predial se paga por el precio donde funciona el establecimiento de comercio denominado helados la fuente de propiedad del señor Rubén Zabaleta el cual se encuentra ubicado aquí en el municipio de El Bagre, Antioquia, barrio bijao en la calle 50 N° 48A- 12/16, con cedula catastral 250001017001400001000000000, e identificado con los siguientes linderos, POR EL SUR : CL 50 SUR CR 48 A, POR EL NORTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400002 – 2501001017001400010, POR EL ORIENTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400011 y carrera 48A, POR EL OCCIDENTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400002. Que dichos datos fueron corroborados con la oficina de catastro municipal de esta localidad, lo que nos demuestra que hay una plena identificación de el bien inmueble que se pretende por su restitución.

De otro lado, que al analizar el documento suscrito por la señora Blanca Rosa Villadiego, se evidencia que con este se le concede una facultades claras y precisas a la señora Elizabeth Villadiego para que en nombre y representación de la señora Blanca Rosa Villadiego realice los contratos de arrendamiento en el municipio de El Bagre, Antioquia y a la vez cobre arriendo a los señores apuesta gana. Que si examinamos la palabra "a la vez" esta expresión nos remite a que además de esta acción, le realice esta otra al mismo tiempo adicional a la que fue encomendada, toda vez, que el contrato con ganas lo tenía suscrito directamente la señora Blanca Rosa Villadiego con la empresa apuesta gana y por lo tanto le facultó a su poderdante para que ella cobrara dicho arriendo.

Por otra parte afirma que después del fallecimiento de doña Blanca el señor Rubén Angulo Zabaleta ha venido reconociendo tal calidad a la señora Elizabeth Villadiego con el pago de los Cánones de arrendamiento hasta abril de 2023, casi 3 años después del fallecimiento de la señora Blanca Rosa Villadiego.

En cuanto a la cuantía manifiesta que dada la descripción del hecho cuarto se evidencia que el monto de las pretensiones al momento de la presentación de la demanda está representado en un total de ochocientos noventa mil pesos (\$ 890,000), por lo tanto, es el juez promiscuo municipal competente para conocer del proceso ya que la cuantía es inferior a 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal y como lo estipula el artículo 25 y 26 del CGP.

En cuanto a los requisitos el artículo 83 del código general del proceso. De acuerdo con lo expuesto el predio se identifica plenamente tal cual como figura en la oficina de catastro tanto del municipio de El Bagre, Antioquia, que dicho predio se identificó con sus colindantes a través de los códigos catastrales con los cuales colinda el predio solicitado en restitución, para que no hubiera lugar a equivocaciones con la ubicación del mismo ya que los propietarios de estos pueden cambiar pero el código catastral del predio seguirá siempre siendo el mismo, tanto en la narración de los hechos como en la pretensión se identifica plenamente el predio con sus respectivos linderos sin embargo nuevamente discrimina la ubicación del predio: "municipio de El Bagre, Antioquia, barrio bijao en la calle 50 N° 48A- 12/16, con cedula catastral 2500010170014000010000000000, e identificado con los siguientes linderos, POR EL SUR : CL 50 SUR CR 48 A, POR EL NORTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400002 – 2501001017001400010, POR EL ORIENTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400011 y carrera 48A, POR EL OCCIDENTE: con el predio identificado con la cedula catastral 2501001017001400002".

Aclara, que el número de escritura no pertenece al predio del municipio de El Bagre, Antioquia, pero el código catastral si es del inmueble en litigio. Que su poderdante no actúa en las calidades que quiere encausar la demandada a través de su apoderado como se deja claro en los hechos narrados en la demanda. En cuanto a que la señora Blanca Rosa Villadiego no figura como propietaria del inmueble en litigio se desmiente ya que tanto en el impuesto predial que se ha venido cancelando por la señora Elizabeth Villadiego figura la señora Blanca Rosa, tal y como se puede ver en la copia aportada y la cual es materia de prueba en el proceso y la misma puede ser corroborada con catastro municipal o departamental.

Por las razones expuestas anteriormente solicita que de acuerdo a su criterio no acceda a las peticiones expuestas por la parte demandada ya que dicen carecen de fundamento.

CONSIDERACIONES.

Para decidir el juzgado tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

Las excepciones previas promovidas por la parte resistente, no tiene otro carácter que el de sanear el proceso, pues las mismas por lo general no están encaminadas a enervar la pretensión procesal, sino el trámite que a las mismas se le haya dado. Esto con el fin de evitar que se incurra en eventuales

causales de nulidad que lleguen a invalidar lo actuado, situación que redundaría en beneficio de todas las partes intervinientes en el proceso, pues si en forma oportuna se llegan a corregir los defectos detectados por los demandados y opuestos con este tipo de excepciones se evita la vulneración de principios procesales tales como el de la economía procesal en su aspecto temporal, por dar algún ejemplo.

El artículo 100 del Código General del Proceso enumera las causales de excepción previa, y en su numeral quinto consagra como tal la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones. Aquí nos ocuparemos de la primera de esas situaciones.

En el caso de estudio, se tiene que la apoderada judicial de la parte demandada propone varias excepciones previas, las cuales se resolverán a continuación:

1.- Frente a la excepción previa de "INEPTA DEMANDA", comencemos por decir, que la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales se presenta, en dos situaciones: a) Por no cumplir las formalidades de redacción. Se configura cuando la demanda no observa los acápites o aspectos que con carácter general contempla el artículo 82 del Código General del Proceso, más los especiales que se consagran para algunos procesos en particular. b) Por falta de anexos. Se estructura por la falta de cualquiera de ellos, pues no hay distinción alguna, lo cual implica que se refiere no solo a los que atañen a la demostración de la capacidad, existencia representación o calidad de las partes, sino también las copias de la demanda para el traslado, etc.

En el caso que nos ocupa, la primera excepción que "**El escrito de demanda no contiene el Juramento Estimatorio**", la cual se fundamenta, como ya se vio, en que la demanda no contiene juramento estimatorio.

Al respecto, es preciso señalar que el artículo 206 del C.G.P., enseña la procedencia, oportunidad y trámite del juramento estimatorio. El referido artículo establece que el juramento estimatorio procede cuando lo que se pretenda sea el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras. Textualmente consagra el inciso primero de esa disposición:

"ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación"

. De lo antedicho se deduce que la exigencia de ese requisito no es para todas las demandas, y que está supeditado a la naturaleza de la pretensión que se eleve, pues solo procede cuando se persigue el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos y mejoras. En los demás casos, no será necesario.

En el sub iudice, estamos ante un proceso en el que la naturaleza de las pretensiones es de restitución de inmueble arrendado, con las que se

persigue primeramente declarar la existencia y terminación del contrato de arriendo, y en caso de existir mora, el pago de sumas líquidas de dinero representadas en los cánones de arrendamiento adeudados por el arrendatario.

De la revisión del libelo surge con claridad que si nos encontramos ante ninguna de las hipótesis que contempla el artículo 206 que haga obligatorio presentar juramento estimatorio, pues en el acápite denominado "PETICION ESPECIAL", se solicita se decrete el embargo y secuestro para garantizar el pago de frutos civiles adeudados y los que se lleguen a causar. Por tanto, tratándose de la reclamación de frutos civiles, estamos en una de las hipótesis del artículo 206 del C.G.P. que exige juramento estimatorio. En consecuencia prospera esta excepción previa.

Que **"El escrito de la demanda refiere fundamentos de derechos que nada tienen que ver con el asunto del proceso"**, indicando, que como se puede observar en el escrito de demanda, específicamente en sus fundamentos de derecho se cita la ley 820 de 2003 y en el acápite de petición especial de la demanda se hace referencia al Art. 35 de la referida ley 820 de 2003, lo cual dice es inaplicable cuando lo que se pretende es una restitución de inmueble arrendado de local comercial.

Al respecto le asiste razón a la parte demandante, pues tratándose de una restitución de local comercial, no es la ley 820 de 2003 la que lo regula, sino las normas Código Civil y del Código de Comercio. Y respecto de la medida cautelar, el fundamento no radica en el artículo 35 de la Ley 820 de 2003, sino en el numeral 7º del artículo 384 del C.G.P. que reza:

"7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de 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 y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior".

En consecuencia prospera también esta excepción.

Que **“No se realizó la estimación de la cuantía del proceso”**, indicando que el demandante no hace referencia a cuál es la suma a la que asciende la supuesta renta pactada, simplemente refiere la norma con la que respalda la determinación de esta.

Esta excepción también está llamada a prosperar, porque del juicioso análisis que hace la apoderada de la parte demandada, se evidencia que en el acápite de “COMPETENCIA Y CUANTIA”, se indica, que la cuantía se hace por el valor de los doce cánones de arrendamiento, pero no se estima el valor al que asciende estos cánones y si corresponden a un asunto de mínima o menor cuantía. Falencia que deberá subsanar la parte demandante.

• **“No cumple con los requisitos adicionales consignados en el Artículo 83 del CGP”**, alegando, que la demanda no cumple con este requisito, puesto que no se identifica el inmueble “que se pretende restituir”, toda vez que el predio citado de conformidad con el impuesto predial cancelado el pasado 30 de marzo de 2023, trata de un inmueble identificado así: *“Información catastral: Código predial 2501001017001400001000000000. Dirección: Calle 50 Nro. 48ª-12/16. Matricula inmobiliaria: 027-0000129”*. Que verificada la matrícula inmobiliaria 027 – 0000129 corresponde a un inmueble ubicado en el municipio de Segovia, Antioquia y linderos que no coinciden con los enunciados en la demanda.

Luego de revisar la matrícula inmobiliaria presentada como prueba por la apoderada de la parte demandada, considera el Despacho que se debe aclarar en la demanda los linderos actuales por sus cuatro costados del inmueble objeto de restitución, indicando sus propietario o poseedores, y las medidas. Esto con el fin de que este plenamente identificado. Además, deberá aclarar en la demanda, las razones por cuales el inmueble figura con una matrícula inmobiliaria que dice que está ubicado en el municipio de Segovia Antioquia, y no en el Bagre Antioquia.

Frente al reparo que titular del derecho real de dominio del predio no es la demandada, y mucho menos la Sra. Blanca Rosa Villadiego Villadiego (QEPD), no será acogida, porque en nuestra legislación permite que el contrato de arriendo se celebre incluso sobre bien ajeno.

Finalmente, el **“no haberse presentado prueba de calidad de heredero, conyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea, y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado cuando e ello hubiere lugar”**, fundamentada en que la parte demandante no acredita siquiera la calidad de heredera tal y como se lo exige la norma, y no se acredita copia del auto en que se haya hecho el reconocimiento de heredero dentro de un juicio de sucesión.

Al revisar la demanda debemos concluir que esta excepción no está llamada a prosperar, por cuanto en el proceso de restitución de inmueble arrendado no se discute el derecho de propiedad o posesión, sino única y exclusivamente la existencia del contrato de arrendamiento y las causales de su terminación. Además, en la demanda, está más que claro, que la demandante afirma, que celebró el contrato de arrendamiento de manera verbal con el demandado directamente, por sí mismo, y porque tenía facultades para ello, y que en definitiva, en el contrato presuntamente celebrado ostenta la calidad de arrendadora, y no de una representante de la fallecida Blanca Rosa Villadiego

(QEPD), quien no tuvo parte en la negociación y celebración del contrato. Por ende, se rechaza la excepción por este argumento.

En definitiva y por todo lo expuesto, se repondrá el citado auto.

Por lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL BAGRE,**

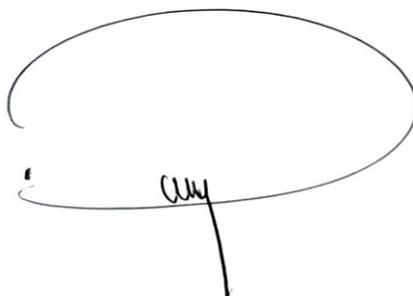
RESUELVE:

1º) REPONER el auto admisorio de la demanda, auto interlocutorio No. 416 del 17 de agosto de 2023, mediante el cual se admitió la demanda, por los argumentos expuestos.

2º) En consecuencia declárese prospera la excepciones previa de "INEPTA DEMANDA", propuesta por la parte demandada, por lo dicho en la parte considerativa de la presente providencia.

3º) En consecuencia se concede a la parte demandante el término de cinco (5) días, para que subsane la demanda y dé cumplimiento a las anteriores exigencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy oval shape with a vertical line extending downwards from the bottom center. The signature is written over a faint, larger oval outline.

**DANIEL ALBERTO QUINTERO GÓMEZ
JUEZ**