



INTERLOCUTORIO CIVIL: 00-595
PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA
DEMANDADOS: GREGORY CHAPPLE Y BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ
RADICACIÓN: 760204089001-2020-00076-00
ASUNTO: RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ALCALA VALLE

Alcalá Valle, Septiembre Dos (2) de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a resolver sobre la solicitud de declaratoria de excepciones previas propuestas por el señor GREGORY CHAPPLE, quien comparece por intermedio de apoderado judicial.

I. ACTUACIÓN

La demanda de restitución de inmueble arrendado fue presentada por la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, a través de apoderado judicial el 3 de marzo de 2020, admitida el 12 de marzo del mismo año y notificada al señor GREGORY CHAPPLE, quien mediante Apoderado judicial propone excepciones previas.

II. EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS

1. Incapacidad o indebida representación de la demandante

Porque el poder otorgado por la Demandante Martha Cecilia Bonilla por escrito indica, que ha concedido el poder en calidad de ARRENDATARIA, término que corresponde al sujeto que toma en arriendo el inmueble, que en este caso es el señor GREGORY CHAPPLE.

El mismo fue utilizado en el hecho 1º y en el hecho 4º, indicando que el poder le fue concedido en calidad de arrendataria, en tanto que en la pretensión primera el Apoderado dice actuar a nombre de Martha Cecilia Bonilla, por una calidad que no le ha sido otorgada en el poder (Arrendadora), cuando le fue concedido en calidad de Arrendataria.

Considera que el poder es Insuficiente siendo entonces indebida la representación de la demandante, pues reclama derechos de Arrendadora.

2. Ineptitud de la demanda

Porque considera que el Doctor Jhon Jairo Zuleta Blandón, no tiene poder de Martha Cecilia Bonilla de representarla como Arrendadora, el poder aportado no lo faculta para actuar en la calidad de arrendadora y al no existir un poder para actuar en tal calidad,



la demanda adolece del requisito formal del derecho de postulación, esto es el poder otorgado en debida forma y por la calidad correspondiente.

Cita jurisprudencia del Consejo de Estado en sentencia 03032 de 2018 *manifiesta* “En efecto, el ordenamiento jurídico colombiano consagra de manera expresa la excepción previa denominada “Ineptitud de la demanda”, encaminada fundamentalmente a que se adecúe la misma a los requisitos de forma que permitan su análisis en sede judicial, so pena de la terminación anticipada del proceso. Esta se configura por dos razones:

a) *Por falta de los requisitos formales. En este caso prospera la excepción cuando no se reúnen los requisitos relacionados con el contenido y anexos de la demanda regulados en los artículos 162, 163, 166 y 167 del CPACA., en cuanto indican qué debe contener el texto de la misma, cómo se individualizan las pretensiones y los anexos que se deben allegar con ella (salvo los previstos en los ordinales 3. y 4. del artículo 166 ib. que tienen una excepción propia prevista en el ordinal 6. del artículo 100 del CGP) ...”*

3. No haberse presentado prueba de la calidad de administrador de comunidad

Que, conforme al poder otorgado, señala MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA calidad de arrendataria de la finca, de las pruebas aportadas se extrae que para el año 2020, celebró contrato de administración de la finca con el padre de sus hijos JAVIER GARCIA BALLESTEROS, quien ostentaba el 100% del derecho de usufructo en tanto que sus hijos DANIELA Y JUAN CAMILO, tenían el derecho de la NUDA PROPIEDAD. Así las cosas, como quiera que ésta, no estaba legitimada por activa, pues no acreditó la prueba de administradora de la comunidad compuesta por JAVIER GARCIA BALLESTEROS, DANIELA Y JUAN CAMILO GARCIA VALENCIA, sobre el predio objeto de la demanda, ni el contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria hubiese celebrado con la comunidad, debe prosperar esta excepción.

Se sustentan las excepciones previas presentadas en las siguientes pruebas:

- a) Certificado de Libertad y Tradición
- b) Copia de Escritura pública 1386.
- c) Copia de Escritura Publica 2279.
- d) Copia del contrato de Administración entre Javier García y Martha Cecilia Valencia fl 21

IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que el numeral segundo del artículo 101 del Código General de Proceso prevé: “*El juez decidirá las excepciones previas que no requieran práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial...*”

En el presente caso, este operador judicial estima que con las pruebas documentales allegadas por las partes con la demanda y su contestación y, adicionalmente, conforme



los argumentos expuestos tanto en el escrito de excepciones previas como en el pronunciamiento sobre estas, es viable pronunciarse sobre estos medios exceptivos antes de la audiencia inicial, sin necesidad de practicar cualquier otra prueba solicitada.

Para resolver sobre las excepciones previas propuestas: INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE, NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD E INEPTITUD DE LA DEMANDA, el Despacho hace las siguientes precisiones:

La señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, tiene la facultad dentro del presente proceso para fungir como ARRENDADORA de los ARRENDATARIOS señores: GREGORY CHAPPLE Y BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ. Esto derivado de lo acordado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento en el que se estipuló: *“MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, obrando en su propio nombre, entrega en calidad de arrendamiento a favor de los señores BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ, GREGORY CHAPPLE, EL SIGUIENTE PREDIO: UNA FINCA TURÍSTICA UBICADA EN LA VEREDA LA CAÑA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE ALCALÁ, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DENOMINADA VILLA DANIELA...”*.

Que entre el señor JAVIER GARCIA BALLESTEROS, quien tiene el usufructo de la Finca “Villa Daniela”, y la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, se han suscrito varios contratos de prestación de servicios en que ésta funge como administradora de la mencionada finca turística y se obliga a poner todos sus conocimientos, su capacidad intelectual y su experiencia para la labor encomendada, convenio que se encontraba vigente tanto el día que se firma el contrato de arrendamiento, esto es, el 12 de junio de 2017, como en la fecha de suscripción del poder y presentación de la demanda el 3 de marzo de 2020.

Que los menores hijos de JAVIER GARCIA BALLESTEROS y la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, tienen la nuda propiedad del inmueble arrendado, la Finca “Villa Daniela”, por lo que ésta funge como su representante legal.

El Despacho precisa que el contrato de arrendamiento es consensual y por ello no está sometido a ninguna formalidad determinada, pues la simple declaración de voluntad de las partes es suficiente para que el contrato produzca los efectos jurídicos pertinentes y se convierta en ley para las partes, que las vincula con cada una de sus cláusulas.

Conforme a lo anterior, resulta irrelevante que la Arrendadora en el presente caso no sea la propietaria del inmueble arrendado. Esto al tenor de lo dispuesto en el art.1973 del Código Civil, que establece: *el arrendamiento es un contrato en el que dos personas se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce*. Nótese que esta norma no exige calidad alguna en el arrendador, por ello, su inciso 3° prevé: **“puede arrendarse cosa ajena”**. Si bien la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, no es propietaria del inmueble arrendado si funge como



arrendadora por lo que no es viable desconocerle tal calidad ni la existencia del contrato de arrendamiento.

Si bien el Apoderado de la parte demandante incurrió en una serie de imprecisiones o inconsistencias tanto en el poder como en el texto de la demanda, considera el Despacho que estas fueron corregidas con las aclaraciones y modificaciones hechas al libelo demandatorio y de las cuales se le corrió traslado al Apoderado de la parte Demandada.

Al no existir duda alguna en relación con la existencia del contrato de arrendamiento entre la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA y los señores GREGORY CHAPPLE Y BIBIANA PATRICIA SIERRA SANCHEZ, que faculta a la primera para interponer la demanda de Restitución de inmueble en calidad de ARRENDADORA; que está demostrado que ha fingido como ADMINISTRADORA DE LA FINCA TURÍSTICA “VILLA MANUELA”, este Despacho considera que las excepciones previas propuestas: INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE, NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD E INEPTITUD DE LA DEMANDA no están llamadas a prosperar y así se declarará.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alcalá-Valle del Cauca,

RESUELVE:

Primero: Declarar no probadas las excepciones previas: INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE, NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD E INEPTITUD DE LA DEMANDA, propuestas por la parte demandada.

Segundo: Declarar subsanados los defectos formales de la demanda en lo relacionado con las inconsistencias señaladas por el Apoderado de la parte demandada luego de aclaraciones y correcciones hechas por el Apoderado de la parte Demandante y de las cuales se corrió el traslado respectivo oportunamente.

Tercero: Condenar en costas al señor GREGORY CHAPPLE. Tásense por Secretaría.

Cuarto: Procede el recurso de reposición.

CÓPIESE NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

LUIS RICARDO RESTREPO CASTAÑO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ALCALA VALLE

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ALCALA VALLE

Inhábiles: _____

ESTADO

En Estado No 79 de _septiembre 3 de 2021

Notifico a las partes el contenido de la providencia No.595 de _septiembre 2 de 2021

Visible a folio __ cuaderno uno.

EJECUTORIA: Septiembre 6, 7, 8 de 2021

DORIS CONSUELO ESPITIA PALOMINO

Juez

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Alcala**

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:

379e7577309324ac58d267f0aa72a54abf93bf42ff9f90cd393fe0c79827db7c

Documento generado en 02/09/2021 04:00:44 PM

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