

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL.**

**Auto interlocutorio No.182**

Agua de Dios, catorce (14) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**I. OBJETO DE LA DETERMINACIÓN.**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición que a título de excepciones previas presenta el demandado señor Ignacio Vargas Araujo contra el auto admisorio de la demanda (fls.18 a 20).

**II. ANTECEDENTES.**

La señora María Cenaida Araujo Aguirre, promovió demanda de restitución de inmueble arrendado en contra del señor Ignacio Vargas Araujo, pidiendo que se declare terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado el 20 de marzo de 2019 y que se ordene la restitución a su favor del inmueble ubicado en la calle 12-A No.1-20 barrio El Capote de Agua de Dios.

La demanda fue admitida en auto del 10 de junio de 2021 (fl.7), se dispuso su tramitación por el procedimiento verbal sumario y correr traslado al demandado por el término de 10 días para su contestación.

Al propio tiempo se reconoció personería a la señora María Cenaida Araujo Aguirre, para actuar en causa propia, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 196 de 1971.

El demandado señor Ignacio Vargas Araujo, fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda el 4 de agosto de 2021 (fl.10) y personalmente dio contestación al libelo (fls.11 a 14) e interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, a título de excepciones previas.

**III. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.**

Propone como fundamento del recurso, las excepciones previas de *"habérsele dado a la demanda un trámite distinto al que incumbe"*, *"no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios"*, *"y no*

*haberse citado a las personas que la ley dispone citar” y también “cobro de lo no debido”.*

Indica que por economía procesal y evitar la congestión judicial, se ha debido elevar esta demanda ante la jurisdicción policiva por ser un tema de índole de convivencia.

Que el supuesto contrato verbal, se desprende porque el suscrito vive en el mismo inmueble que fue de propiedad de su abuela materna María Cenaida Aguirre de Araujo, siendo heredero de su señora madre Floralba Araujo de Vargas.

Que en el año 2015, en la sucesión se adjudicó a sus 15 hijos y nietos el inmueble con matrícula inmobiliaria 150-460, por tanto, el trámite de convivencia es de competencia policiva, a donde se debió colocar esta demanda como primera instancia.

Que la demandante no es clara al especificar si el cobro que se hace del inmueble por la suma de \$210.000,00 mensuales, es por la totalidad del inmueble o por un porcentaje del bien, porque así lo hace ver en la demanda, sin tener en cuenta los porcentajes y habitantes restantes del inmueble.

También manifiesta que en la demanda no se ha integrado a todos los litisconsortes, ya que la demandante le está cobrando dineros de arriendo por vivir en su propiedad que fue un porcentaje legal establecido en el proceso de sucesión.

Que por vivir en el inmueble que es de propiedad entre tíos, primos y hermanos, expresa la demandante debo pagar arriendo cuando el bien también es de mi propiedad.

Expresa que en aras de igualdad se debería exigir el cobro de arriendo a todos y cada uno de los herederos que también están viviendo en el inmueble, porque a falta de su abuela materna y su señora madre, lo hacen la familia Vargas Araujo, quienes son sus herederos como lo refleja el certificado de tradición en la anotación No.5.

Aclara que en ningún momento ha celebrado contrato verbal de arrendamiento para vivir en su propia casa con la demandante, ya que tiene igual derecho y condiciones de vivir como el resto de la familia y a los cuales no le cobra el supuesto arriendo.

Que son 15 titulares de derecho, entre tíos, primos y hermanos, que se deben incluir en esta lista como propietarios del inmueble, ya que la demandante no presentó poder que los represente, es decir, la demandante obra en causa propia lesionando los derechos de los demás herederos.

Expresa que en estos actos comerciales de forma verbal, es difícil establecer quien dice la verdad, pues la carga recae en él demandado, pues la demandante debió solicitar poder de los restantes propietarios ya que no es lógico entender que lo demande por vivir en su propiedad, así sea en un porcentaje el cual le desconocen en la demanda.

#### **IV. PARA RESOLVER SE CONSIDERA.**

Debe tenerse en cuenta que en ejercicio del derecho de contradicción, el demandado puede proponer excepciones, que la ley distingue entre previas y de mérito.

Las primeras se encuentran tipificadas en el artículo 100 del Código General del Proceso y las segundas, debe construirlas el extremo pasivo de cada relación jurídico procesal acorde con la acción y pretensiones de la demanda de las cuales pretende defenderse.

En el procedimiento verbal sumario, cuya naturaleza corresponde al presente, el artículo 391 del Código General del Proceso, enseña que los hechos que configuren excepciones previas, deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda y por lo tanto, como así se ha procedido, es viable su tramitación y fallo por parte del Despacho.

Entonces, de los medios exceptivos propuestos por el demandado, tiénese que están tipificadas como excepciones previas la primera, de haberse dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde (numeral 7 del artículo 100 del C.G.P.), la segunda de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios (numeral 9 ibídem) y la tercera de no haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar (numeral 10 ibídem), por tanto, a las mismas nos referiremos en este análisis.

Sobre la primera excepción, el Despacho con fundamento en la demanda de restitución de inmueble arrendado, en el auto admisorio ordenó su tramitación por el procedimiento verbal sumario, por tratarse de un proceso de mínima cuantía y de ahí que no hay lugar a transitar

vía procesal diferente, luego en este aspecto el recurso no tiene vocación de prosperidad.

La segunda y tercera excepciones, el recurrente está confundiendo el derecho de dominio con el contrato de arrendamiento, pues si el mismo es copropietario del bien, es una situación diferente a la acción que se promueve en su contra por el arrendamiento que la señora María Cenaida Araujo Aguirre, afirma realizaron mediante contrato verbal el 20 de marzo de 2019, únicamente con el señor Ignacio Vargas Araujo y por lo tanto, tratándose de un acuerdo de voluntades, bilateral, entre los dos, a este proceso no se puede convocar a ninguna otra persona ajena a la relación contractual, pues, se repite, uno es el derecho de dominio del bien que esté en cabeza de varios copropietarios y otro diferente el contrato de arrendamiento, que es lo que se debate en esta actuación.

En tales condiciones, no hay lugar a convocar a las personas que figuren como propietarias del bien y por lo tanto, estas excepciones tampoco tienen fundamento para revocar el auto admisorio del libelo.

En conclusión, no se repondrá el auto admisorio del libelo, por no existir el fundamento jurídico para ello.

#### V. DECISIÓN.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** No reponer el auto de fecha 10 de junio de 2021, por medio del cual se admitió la demanda (fl. 7).

**SEGUNDO:** Continuar el trámite procesal.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

  
**LUIS DOMINGO CÁRDENAS.**