

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°
cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., (20) de abril de dos mil veintidós (2022)

11001 4003 013 **2021-0545**

Se deciden las excepciones previas contempladas en los numerales 5° y 6° del artículo 100 del CGP., alusivas a la "ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales" y "no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge 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 a ello hubiere lugar", formuladas por el demandado.

FUNDAMENTOS DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

En cuanto a la primera, considera que las pretensiones de la demanda carecen de las exigencias de precisión y claridad establecidas en el artículo 82 del Código General del Proceso, el cual regula que lo que se pretenda debe ser expresado con precisión y claridad, aspecto del cual carecen las pretensiones formuladas, pues su contenido es cierto, pero luego señala cifras que no se entienden.

Frente a la segunda, la fundamenta en dos aspectos: I) que no existe prueba suficiente de la relación de la demandante y la calidad de arrendadora dentro del contrato de arrendamiento celebrado el 26 de junio de 2001. De las cesiones realizadas ninguna proveniente de quien suscribió el contrato de arrendamiento; ii) la demandada no suscribió el contrato y tampoco Karla LTDA y La Floresta y Cia S en C son la misma persona.

CONSIDERACIONES

A través de la formulación de excepciones previas, se cuestiona la inobservancia por parte del demandante o del Juez, de los requisitos de la demanda, a efectos de que el auto admisorio sea revocado, bien sea para inadmitirla, o de ser el caso para rechazarla por falta de jurisdicción o de competencia.

Excepción previa de ineptitud de la demanda

Este medio exceptivo no tiene vocación de prosperidad, porque con el escrito subsanatorio, el demandante dejó en claro que para la fecha en que se

instauró la demanda, el canon de arrendamiento por cada inmueble ascendía a la suma de \$1.319.052 pesos, lo que en conjunto ascendía a \$2.638.104 pesos.

En el avalúo presentado por el perito, éste conceptuó que el canon para el inmueble ubicado en la TV 60 114A 82 LOCAL AV SUBA, ascendía al monto de \$5,265,000 pesos y, respecto del bien de la TV 60 114A 80 LOCAL AV SUBA el actual canon debería estar en la suma de \$3,777,000 pesos.

Frente a la inconformidad por el monto asignado en la competencia por \$120.000.000 de pesos sin indicar de dónde sale esa cifra, es importante señalar que la suma señalada resulta de los imperativos consagrados en el numeral 1º del artículo 18 del CGP., el cual consagra que “ *De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.*”

La anterior norma se debe concatenar con el inciso tercero del canon 25 del mismo ordenamiento, que regula la competencia por el factor cuantía y que para el asunto en referencia, debe mirarse a los procesos de menor cuantía que para el año 2021 ascendía al monto de \$36.341.040 pesos hasta \$136.278.900 pesos, y como la litis se fundamenta en un contrato de arrendamiento, donde se reclama la regulación del canon de arrendamiento, debe tomarse el valor que se presume debe cancelar por concepto del canon por el periodo pactado inicialmente en el contrato (Num.6º art.26), arrojando como resultado final para el inmueble de la TV 60 114A 82 LOCAL AV SUBA la suma de \$63.180.000 pesos y para el bien de la TV 60 114A 80 LOCAL AV SUBA la suma de \$45.324.000 pesos, para una sumatoria total de \$108.504.000 pesos, que es concordante con el monto asignado por el demandante en el acápite de competencia y cuantía del proceso.

Excepción previa referida al numeral 6º del artículo 100 CGP, No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge 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 a ello hubiere lugar.

Esta excepción tiene acogida por el juzgado, pero no por las razones expuestas por el inconforme, pues contrario a lo expuesto en el expediente está la prueba de la relación jurídica del demandante en calidad de arrendadora, lo que adolece en el libelo, es la calidad que ligaba al cedente Carlos Ruiz Romero con la entidad Asociados en Propiedad Raíz Ltda, como se verá en seguida.

Según el contrato de arrendamiento allegado con el libelo, suscrito el 26 de junio de 2021 fecha en que se dio inicio al contrato, fungía como parte arrendadora, Asociados en Propiedad Raíz Ltda., cuyo representante legal, era la señora Carolina Ayala Cárdenas, con la sociedad Karla Ltda como arrendataria.

Como sustento de la cesión se aportó el documento nominado “*CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE HACE CARLOS ARMANDO RUIZ ROMERO A FAVOR DE RENTA Y DISTRIBUCIONES RENDIS*”, suscrito el 10 de enero de 2012 entre

Carlos Armando Ruiz Romero en calidad de cedente y la sociedad Renta y Distribuciones Rendis SAS, en calidad de cesionario.

Siguiendo la cadena de cesiones, no se advierte la transferencia de los derechos contenidos en el contrato de arrendamiento realizada entre la primigenia Asociados en Propiedad Raíz Ltda., con el señor Carlos Armando Ruiz Romero, quien obra como cedente a favor de Rendis SAS, dejando de esta forma la relación contractual interrumpida.

No obstante el señor Carlos Armando Ruiz Romero era el propietario de los inmuebles sobre los cuales recaían los contratos de arrendamiento, también lo es, que no se avizora el vínculo jurídico que nació en razón del contrato de arrendamiento entre el arrendatario inicial - Asociados en Propiedad Raíz Ltda- y el propietario del bien Carlos Romero, que le otorgara a su vez la condición de trasmisor de los derechos contenidos en el contrato a favor de Rendis SAS.

Bajo este parámetro y como la excepción prospera, trae como consecuencia que el trámite no pueda continuarse y en su lugar, se inadmita la demanda.

De cara al segundo argumento cuyo reproche lo basó en que la demandada no suscribió el contrato, es un argumento que la descalifica como excepción previa y en su lugar, lo eleva como mecanismo de naturaleza meritoria, por ende, no puede ser analizado por este medio.

Y Finalmente la tercer queja, de no ser KARLA LTDA y la sociedad LA FLORESTA Y CIA S EN C., la misma persona jurídica, tiene vocación de prosperar, pues revisado el certificado de existencia y representación de la segunda de las mencionadas, no se encontró un cambio de razón de social; igualmente el juzgado haciendo la consulta respectiva en el RUES, tanto de Karla Ltda como de La Floresta y & Cia S en C., tampoco encontró en el registro, el cambio del nombre o razón social de la sociedad, de donde se pueda concluir que se trata de la misma compañía.

En estas condiciones, dando cumplimiento a lo reglado en el numeral 2º del artículo 101 del CGP., se inadmitirá la demanda, a efectos que el demandante subsane las falencias aquí presentadas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.,

RESUELVE

1.- DECLARAR NO PROBADAS la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, por lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión.

2.- DECLARAR PROBADA la excepción previa referida al numeral 6º del artículo 100 CGP, consistente en no haberse presentado prueba de la calidad de heredero,

cónyuge 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 a ello hubiere lugar.

3.- REVOCAR el auto de fecha diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), por las razones expuestas en esta providencia. En su lugar se dispone:

“Atendiendo los presupuestos del artículo 90 del C. G. del P., se INADMITE la demanda para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, sea subsanada en lo siguiente:

a).- ACREDITE el demandante la cesión realizada entre ASOCIADOS EN PROPIEDAD RAÍZ LTDA., y el señor CARLOS RUIZ ROMERO (ART. 85-5).

b).- DOCUMENTE el actor que la entidad KARLA LTDA., cambió su razón social por LA FLORESTA & CIA S. EN C., y que por ende es la misma entidad.. ”

4.- CONTABILIZAR la secretaría, los términos de inadmisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
Juez
(2)

ISO

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL	
La providencia anterior se notifica en el ESTADO	
No. <u>20</u>	Hoy <u>21-04-2022</u>
JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ Secretario	